PROYECTO

DE

LEY HIPOTECARIA.

TITULO PRIMERO

DE LOS TITULOS SUJETOS Á INSCRIPCION.

ARTICULO 1.°

En todos los pueblos, cabezas de partido judicial, se establecerá un Registro á cargo de funcionarios que se llamarán Registradores.

ART. 2.°

En el Registro espresado en el artículo anterior, se inscribirán:

1.° Los títulos traslativos del dominio de los inmuebles ó de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

2.° Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen ó estingan derechos de usufructo, uso, habitacion, enfitéusis, hipotecas, censos, servidumbres ú otros cualesquiera reales.

3.° Los actos ó contratos en cuya virtud se adjudiquen á alguno bienes inmuebles ó derechos reales, aunque sea con la obligacion de trasmitirlos á otro, ó de invertir su importe en objetos determinados.

4.° Las ejecutorias en que se declare la incapacidad legal para administrar, ó la presuncion de muerte de personas ausentes; se imponga la pena de interdiccion ó cualquiera otra por la que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto á la libre disposicion de sus bienes.

5.° Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período que esceda de seis años.

6.° Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en que se hayan anticipado las rentas de tres ó más años.

Art. 3.°

Para que puedan ser inscritos los títulos espresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutorias, ó documentos auténticos espedidos por el Gobierno ó sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Art. 4.°

No se consideran bienes inmuebles para los efectos de la ley, los oficios públicos enagenados de la Corona, las inscripciones de la Deuda pública, ni las acciones de Bancos y compañías mercantiles, aunque sean nominativas.

Art. 5.°

Tambien se inscribirán en el Registro los documentos ó títulos espresados en el art. 2.° otorgados en pais estranjero, que tengan fuerza en España, con arreglo á las leyes, y las ejecutorias de la clase indicada en el núm. 4.° del mismo artículo, pronunciadas por Tribunales estranjeros, á que deba darse cumplimiento en el Reino, con arreglo á la Ley de Enjuiciamiento civil.

TITULO II.

DE LA FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCION.

Art. 6.°

La inscripcion de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

Por el que trasmita el derecho.

Por el que lo adquiera.

Por quien tenga la representacion legítima de cualquiera de ellos.

Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

Art. 7.°

La inscripcion de los actos ó contratos en que se reserve cualquier derecho á personas que no hayan sido parte en ellos, se deberá exigir por el Escribano que autorice el título, ó por la autoridad que lo espida, si no mediare aquel funcionario, siempre que el interés de dichas personas resulte del título mismo, ó de los documentos ó diligencias que se hayan tenido á la vista para su espedicion.

Art. 8.°

Cada una de las fincas que se inscriban por primera vez en los nuevos Registros, se señalará con número diferente y correlativo.

Las inscripciones correspondientes á cada finca se señalarán con otra numeracion correlativa y especial.

Art. 9.°

Toda inscripcion que se haga en el Registro, espresará las circunstancias siguientes:

1.ª La naturaleza, situacion, medida superficial, linderos, nombre y número, si constaren, de los inmuebles objeto de la inscripcion, ó á los cuales afecte el derecho que deba inscribirse.

2.ª La naturaleza, valor, estension, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3.ª La naturaleza, estension, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripcion.

4.ª La naturaleza del título que deba inscribirse, y su fecha.

5.ª El nombre y apellido de la persona á cuyo favor se haga la inscripcion.

6.ª El nombre y apellido de la persona de quien procedan inmediatamente los bienes ó derechos que se deban inscribir.

7.ª El nombre y residencia del Juez, Escribano ó funcionario que autorice el título que se haya de inscribir.

8.ª La fecha de la presentacion del título en el Registro, con espresion de la hora.

9.ª La conformidad de la inscripcion con la copia del título de donde se hubiere tomado; y si fuere este de los que deben conservarse en el oficio del Registro, indicacion del legajo donde se encuentre.

Art. 10.

En la inscripcion de los contratos en que haya mediado precio ó entrega de metálico, se hará mencion del que resulte del título, así como de la forma en que se hubiere hecho ó convenido el pago.

Art. 11.

Si la inscripcion fuere de traslacion de dominio, espresará si esta se ha verificado pagando el precio al contado ó á plazo: en el primer caso, si se ha pagado todo el precio ó que parte de él; y en el segundo, la forma y plazos en que se haya estipulado el pago.

Iguales circunstancias se espresarán tambien, si la traslacion de dominio se verificare por permuta ó adjudicacion en pago y

cualquiera de los adquirentes quedare obligado á abonar al otro alguna diferencia en metálico ó efectos.

Art. 12.

Las inscripciones hipotecarias de créditos espresarán en todo caso el importe de la obligacion garantida y el de los intereses, si se hubieren estipulado, sin cuya circunstancia no se considerarán asegurados por la hipoteca dichos intereses, en los términos prescritos en la presente Ley.

Art. 13.

Las inscripciones de servidumbre se harán constar:
1.° En la inscripcion de propiedad del predio sirviente.
2.° En la inscripcion de propiedad del predio dominante.

Art. 14.

La inscripcion de los fideicomisos se hará á favor del heredero fiduciario, si oportunamente no declarare con las formalidades debidas el nombre de la persona á quien hayan de pasar los bienes ó derechos sujetos á inscripcion.

Si hiciere el fiduciario aquella declaracion, se verificará la inscripcion desde luego á nombre del fideicomisario.

Art. 15.

La inscripcion de las ejecutorias mencionadas en el núm. 4.° del art. 2.° y en el art. 5.° de esta Ley espresará claramente la especie de incapacidad que de ellas resulte.

Art. 16.

El cumplimiento de las condiciones suspensivas resolutorias ó rescisorias de los actos ó contratos inscritos se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la

adquisicion del derecho, ó bien por una nueva inscripcion á favor de quien corresponda, si la resolucion ó rescision llegan á verificarse.

Tambien se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen ó el Juez lo mande, el pago de cualquier cantidad que haga el adquirente, despues de la inscripcion, por cuenta ó saldo del precio en la venta, ó de abono de diferencias en la permuta ó adjudicacion en pago.

Art. 17.

Inscrito en el Registro cualquier título traslativo del dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ningun otro de fecha anterior, por el cual se trasmita ó grave la propiedad del mismo inmueble.

Art. 18.

Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras, en cuya virtud se solicite la inscripcion y la capacidad de los otorgantes, por lo que resulte de las mismas escrituras.

Art. 19.

Cuando el Registrador notare falta en las formas extrínsecas de las escrituras, ó de capacidad en los otorgantes, la manifestará á los que pretendan la inscripcion; y si no la subsanaren á satisfaccion suya, les devolverá las mismas escrituras para que recurran, si quieren, á los tribunales; sin perjuicio de hacer la anotacion preventiva que ordena el artículo 42 en su número 8.°

Art. 20.

Tambien será causa bastante para suspender ó denegar la inscripcion, la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio ó derecho de que se trate á favor de la persona que lo trasfiera ó grave.

Para subsanar esta falta, deberá hacerse préviamente y en cualquier tiempo la inscripcion omitida, mediante la presentacion del título correspondiente, y en su defecto, conforme á lo prevenido en los artículos 397 al 410 de esta Ley.

Art. 21.

Las escrituras públicas de actos ó contratos que deban inscribirse, espresarán, por lo menos, todas las circunstancias que, bajo pena de nulidad, debe contener la inscripcion y sean relativas á las personas de los otorgantes, á las fincas y á los derechos inscritos.

Art. 22.

El Escribano que cometiere alguna omision que impida inscribir el acto ó contrato, conforme á lo dispuesto en el artículo anterior, la subsanará, estendiendo á su costa una nueva escritura, si fuere posible, é indemnizando en todo caso á los interesados de los perjuicios que les ocasione su falta.

Art. 23.

Los títulos mencionados en los artículos 2.° y 5.° que no estén inscritos en el Registro, no podrán perjudicar á tercero.

Art. 24.

Los títulos inscritos surtirán su efecto aun contra los acreedores singularmente privilegiados por la legislacion comun.

Art. 25.

Los títulos inscritos no surtirán su efecto en cuanto á tercero, sino desde la fecha de la inscripcion.

ART. 26.

Para determinar la preferencia entre dos ó mas inscripciones de una misma fecha, relativas á una misma finca, se atenderá á la hora de la presentacion en el Registro de los títulos respectivos.

ART. 27.

Para los efectos de esta Ley, se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto ó contrato inscrito.

ART. 28.

Se considera como fecha de la inscripcion para todos los efectos que esta debe producir, la fecha del asiento de presentacion, que deberá constar en la inscripcion misma.

ART. 29.

Todo derecho real de que se haga mencion espresa en las inscripciones ó anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el Registro por medio de una inscripcion separada y especial, surtirá efecto contra tercero desde la fecha del asiento de presentacion del título respectivo.

Esceptúase únicamente la hipoteca, la cual no surtirá efecto contra tercero, si no se inscribe por separado.

Lo dispuesto en el párrafo 1.° de este artículo se entenderá sin perjuicio de la eficacia de la obligacion de inscribir especialmente los derechos reales mencionados en otras inscripciones, y de la responsabilidad en que pueda incurrir el que deba pedir la inscripcion en casos determinados.

ART. 30.

Las inscripciones de los títulos espresados en los artículos 2.° y 5.°, á escepcion del de hipoteca, serán nulas, cuando carezcan

de las circunstancias comprendidas en los núms. 1.° 2.° 3.° 4.° 5.° 6.° y 8.° del art. 9.° y en el núm. 1.° del art. 13.

Las inscripciones de hipotecas serán nulas, cuando carezcan de las circunstancias espresadas en los núms. 1.° 2.° 3.° 4.° 5.° y 8.° del mismo art. 9.°

Art. 31.

La nulidad de las inscripciones de que trata el artículo precedente, no perjudicará al derecho anteriormente adquirido por un tercero que no haya sido parte en el contrato inscrito.

Art. 32.

Se entenderá que carece la inscripcion de alguna de las circunstancias comprendidas en los números y artículos citados en el art. 30, no solamente cuando se omita hacer mencion en ella de todos los requisitos espresados en cada uno de los mismos artículos ó números, sino tambien cuando se espresen con tal inexactitud que pueda ser por ello el tercero inducido á error, sobre el objeto de la circunstancia misma y perjudicado además en su consecuencia.

Cuando la inexactitud no fuere sustancial, conforme á lo prevenido en el párrafo anterior, ó la omision no fuere de todas las circunstancias comprendidas en alguno de los referidos números ó artículos, no se declarará la nulidad sino en el caso de que llegue á producir el error y el perjuicio.

Art. 33.

La inscripcion no convalida los actos ó contratos inscritos que sean nulos con arreglo á las leyes.

Art. 34.

No obstante lo declarado en el artículo anterior, los actos ó contratos que se ejecuten ú otorguen por persona que en el Re-

gistro aparezca con derecho para ello, no se invalidarán en cuanto á tercero, una vez inscritos, aunque despues se anule ó resuelva el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito, ó de causas que no resulten claramente del mismo Registro.

Solamente en virtud de un título inscrito podrá invalidarse en perjuicio de tercero, otro título posterior tambien inscrito.

Lo dispuesto en este artículo no producirá efecto hasta un año despues que empiece á regir la presente Ley, y no será aplicable en ningun tiempo al título inscrito, con arreglo á lo prevenido en el artículo 397, á menos que la prescripcion haya convalidado y asegurado el derecho á que se refiera dicho título.

Art. 35.

La prescripcion no perjudicará á tercero, si, requiriendo justo título, no se hallare este inscrito en el Registro.

El término de la prescripcion empezará á correr en tal caso y para dicho efecto, desde la fecha de la inscripcion.

En cuanto al dueño legítimo del inmueble ó derecho que se esté prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo, con arreglo á la legislacion comun.

Art. 36.

Las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra terceros que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos, conforme á lo prevenido en esta Ley.

Art. 37.

Se esceptuan de la regla contenida en el artículo anterior:

1.° Las acciones rescisorias y resolutorias que deban su orígen á causas que consten esplícitamente en el Registro.

2.° Las acciones rescisorias de enagenaciones hechas en fraude de acreedores en los casos siguientes:

Cuando la segunda enagenacion haya sido hecha por título gratuito.

Cuando el tercero haya sido cómplice en el fraude.

En ambos casos prescribirá la accion al año, contado desde el dia de la enagenacion fraudulenta.

Art. 38.

En consecuencia de lo dispuesto en el art. 36, no se anularán ni rescindiránlos contratos en perjuicio de tercero que haya inscrito su derecho, por ninguna de las causas siguientes:

1.ª Por revocacion de donaciones en los casos permitidos por la ley, escepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro.

2.ª Por causa de retracto legal en la venta ó de derecho de tanteo en el enfitéusis.

3.ª Por no haberse pagado todo ó parte del precio de la cosa vendida, si no consta en la inscripcion haberse aplazado el pago.

4.ª Por la doble venta de una misma cosa, cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita.

5.ª Por causa de lesion enorme ó enormísima.

6.ª Por efecto de la restitucion *in integrum* á favor de los que disfrutan este beneficio.

7.ª Por enagenaciones verificadas en fraude de acreedores, con esclusion de las esceptuadas en el artículo anterior.

8.ª Por efecto de cualesquiera otras acciones que las leyes ó fueros especiales concedan á determinadas personas, para rescindir contratos, en virtud de causas que no consten espresamente de la inscripcion.

En todo caso en que la accion resolutoria ó rescisoria no se pueda dirigir contra el tercero, conforme á lo dispuesto en este artículo, se podrá ejercitar la personal correspondiente para la indemnizacion de daños y perjuicios, por el que los hubiere causado.

Art. 39.

Se entenderá enagenacion á título gratuito en fraude de acreedores en el caso primero núm. 2.° del art. 37, no solamente la

que se haga por donacion ó cesion de derecho, sino tambien cualquiera enagenacion, constitucion ó renuncia de derecho real, que haga el deudor en los plazos respectivamente señalados por las leyes comunes y las de comercio en su caso, para la revocacion de las enagenaciones en fraude de acreedores, siempre que no haya mediado precio, su equivalente ú obligacion preexistente y vencida.

Art. 40.

Se podrán revocar, conforme á lo declarado en el artículo anterior y siempre que concurran las circunstancias que en él se determinan:

1.° Los censos, enfitéusis, servidumbres, usufructos, y demás derechos reales constituidos por el deudor.

2.° Las constituciones dotales ó donaciones *propter nupcias* á favor de la mujer, de hijos ó de estraños.

3.° Las adjudicaciones de bienes inmuebles en pago de deudas no vencidas.

4.° Las hipotecas voluntarias constituidas para la seguridad de deudas anteriormente contraidas sin esta garantía y no vencidas, siempre que no se agraven por ella las condiciones de la obligacion principal.

5.° Cualquier contrato en que el deudor traspase ó renuncie espresa ó tácitamente un derecho real.

Se entenderá que no media precio ni su equivalente en los dichos contratos, cuando el Escribano no de fé de su entrega, ó si, confesando los contrayentes haberse esta verificado con anterioridad, no se justificare el hecho ó se probare que debe ser comprendido en el caso 3.° del presente artículo.

Art. 41.

Se considerará al poseedor del inmueble ó derecho real, cómplice en el fraude de su enagenacion en el caso segundo número 2.° del artículo 37:

1.° Cuando se probare que le constaba el fin con que dicha

enagenacion se hiciera, y que coadyuvó á ella como adquirente inmediato, ó con cualquier otro carácter.

2.° Cuando hubiere adquirido su derecho, bien inmediatamente del deudor, bien de otro poseedor posterior, por la mitad ó menos de la mitad del justo precio.

3.° Cuando habiéndose cometido cualquiera especie de suposicion ó simulacion en el contrato celebrado por el deudor, se probare que el poseedor tuvo noticia ó se aprovechó de ella.

TITULO III.

DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Art. 42.

Podrán pedir anotacion preventiva de sus respectivos derechos en el Registro público correspondiente:

1.° El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles ó la constitucion, declaracion, modificacion ó estincion de cualquier derecho real.

2.° El que en juicio ejecutivo obtuviere á su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raices del deudor.

3.° El que en cualquier juicio obtuviere sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse á efecto por los trámites establecidos en el título XVIII, parte primera de la Ley de Enjuiciamiento civil.

4.° El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligacion, obtuviere, con arreglo á las leyes, providencia ordenando el secuestro, ó prohibiendo la enagenacion de bienes inmuebles.

5.° El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las providencias espresadas en el núm. 4.° del art. 2.° de esta Ley.

6.° El legatario que no tenga derecho, segun las leyes, á promover el juicio de testamentaría.

7.° El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refaccion.

8.° El que presentare en el oficio del Registro algun título, cuya inscripcion no pueda hacerse definitivamente por falta de algun requisito subsanable ó por imposibilidad del Registrador.

9.° El que en cualquier otro caso tuviere derecho á exigir anotacion preventiva, conforme á lo dispuesto en esta Ley.

Art. 43.

En el primer caso del artículo anterior no podrá hacerse la anotacion preventiva, sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada á instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del Juez.

En el caso segundo del mismo artículo será obligatoria la anotacion, segun lo dispuesto en el 953 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

En el caso quinto de dicho artículo anterior deberá hacerse tambien la anotacion en virtud de providencia judicial, que podrá dictarse de oficio, cuando no hubiere interesados que la reclamen, siempre que el Juez, á su prudente arbitrio, lo estime conveniente, para asegurar el efecto de la sentencia que pueda recaer en el juicio.

Art. 44.

El acreedor que obtenga anotacion á su favor en los casos segundo, tercero y cuarto del art. 42, será preferido, en cuanto á los bienes anotados solamente, á los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraido con posterioridad á dicha anotacion.

Art. 45.

El legatario que no tenga derecho, segun las leyes, á promover el juicio de testamentaría, podrá pedir en cualquier tiempo anotacion preventiva sobre la misma cosa legada, si fuere determinada é inmueble.

Si el legado no fuere de especie, podrá exigir el legatario la anotacion de su valor sobre cualesquiera bienes raices de la herencia bastantes para cubrirlo, dentro de los ciento ochenta dias siguientes á la muerte del testador.

En uno y otro caso se hará la anotacion, presentando en el registro el título en que se funde el derecho del legatario.

Art. 46.

El legatario de bienes inmuebles determinados ó de créditos ó pensiones consignados sobre ellos, no podrá constituir su anotacion preventiva, sino sobre los mismos bienes.

Art. 47.

El legatario de género ó cantidad no podrá exigir su anotacion sobre bienes inmuebles legados especialmente á otros.

Art. 48.

Ningun legatario de género ó cantidad que tenga á su favor anotacion preventiva, podrá impedir que otro de la misma clase obtenga dentro del plazo legal otra anotacion á su favor sobre los mismos bienes ya anotados.

Art. 49.

Si el heredero quisiere inscribir á su favor dentro del espresado plazo de los ciento ochenta dias los bienes hereditarios y no hubiere para ello impedimento legal, podrá hacerlo, con tal que renuncien préviamente y en escritura pública todos los legatarios á su derecho de anotacion, ó que, en defecto de renuncia espresa, se notifique á los mismos legatarios con treinta dias de anticipacion la solicitud del heredero, á fin de que, durante dicho término, puedan hacer uso de aquel derecho.

Esta notificacion se hará con arreglo á lo dispuesto en los artículos 228, 229, 230 y 231 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Si alguno de los legatarios no fuese persona cierta, el Juez mandará hacer la anotacion preventiva de su legado, bien á instancia del mismo heredero ó de otro interesado, ó bien de oficio.

Art. 50.

El legatario que obtuviere anotacion preventiva, será preferido á los acreedores del heredero que haya aceptado la herencia sin beneficio de inventario, y á cualquiera otro que, con posterioridad á dicha anotacion, adquiera algun derecho sobre los bienes anotados; pero entendiéndose que esta preferencia es solamente en cuanto al importe de dichos bienes.

Art. 51.

La anotacion preventiva dará preferencia, en cuanto al importe de los bienes anotados, á los legatarios que hayan hecho uso de su derecho dentro de los ciento ochenta dias señalados en el art. 45, sobre los que no lo hicieren del suyo en el mismo término.

Los que dentro de este la hayan realizado, no tendrán preferencia entre sí; pero sin perjuicio de la que corresponda al legatario de especie respecto á los demás legatarios, con arreglo á la legislacion comun, tanto en este caso, como en el de no haber pedido su anotacion.

Art. 52.

El legatario que no lo fuere de especie y dejare transcurrir el plazo señalado en el art. 45, sin hacer uso de su derecho, solo podrá exigir despues la anotacion preventiva sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero: pero no surtirá efecto contra el que antes haya adquirido é inscrito algun derecho sobre los bienes hereditarios.

Art. 53.

El legatario que, trascurridos los ciento ochenta dias, pidiere anotacion sobre los bienes hereditarios que subsistan en poder del

heredero, no obtendrá por ello preferencia alguna sobre los demas legatarios que omitan esta formalidad, ni logrará otra ventaja que la de ser antepuesto para el cobro de su legado á cualquiera acreedor del heredero, que con posterioridad adquiera algun derecho sobre los bienes anotados.

Art. 54.

La anotacion pedida fuera del término podrá hacerse sobre bienes anotados dentro de él á favor de otro legatario, siempre que subsistan en poder del heredero: pero el legatario que la obtuviere no cobrará su legado, sino en cuanto alcanzare el importe de los bienes, despues de satisfechos los que dentro del término hicieron su anotacion.

Art. 55.

La anotacion preventiva de los legados y de los créditos refaccionarios no se decretará judicialmente, sin audiencia prévia y sumaria de los que puedan tener interés en contradecirla.

Art. 56.

La anotacion preventiva de los legados podrá hacerse por convenio entre las partes, ó por mandato judicial.

Art. 57.

Cuando hubiere de hacerse la anotacion por mandato judicial, acudirá el legatario al Juez competente para conocer de la testamentaría, esponiendo su derecho, presentando los títulos en que se funde, y señalando los bienes que pretenda anotar. El Juez, oyendo al heredero y al mismo legatario en juicio verbal, segun los trámites establecidos en el título XXIV, parte primera de la Ley de Enjuiciamiento civil, dictará providencia, bien denegando la pretension ó bien accediendo á ella.

En este último caso, señalará los bienes que hayan de ser

anotados, y mandará librar el correspondiente despacho al Registrador, con insercion literal de lo proveido, para que lo ejecute.

Esta providencia será apelable para ante la Audiencia del territorio.

Art. 58.

Si pedida judicialmente la anotacion por un legatario, acudiere otro ejercitando igual derecho respecto á los mismos bienes, será tambien oido en el juicio.

Art. 59.

El acreedor refaccionario podrá exigir anotacion sobre la finca refaccionada por las cantidades que de una vez ó sucesivamente anticipare, presentando el contrato por escrito que en cualquiera forma legal haya celebrado con el deudor.

Esta anotacion surtirá respecto al crédito refaccionario todos los efectos de la hipoteca.

Art. 60.

No será necesario que los títulos en cuya virtud se pida la anotacion preventiva de créditos refaccionarios, determinen fijamente la cantidad de dinero ó efectos en que consistan los mismos créditos, y bastará que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas.

Art. 61.

Si la finca que haya de ser objeto de la refaccion estuviere afecta á obligaciones reales inscritas, no se hará la anotacion, sino bien en virtud de convenio unánime por escritura pública entre el propietario y las personas á cuyo favor estuvieren constituidas dichas obligaciones, sobre el objeto de la refaccion misma y el valor de la finca antes de empezar las obras, ó bien en virtud de providen-

cia judicial, dictada en espediente instruido para hacer constar dicho valor, y con citacion de todas las indicadas personas.

Art. 62.

Si alguno de los que tuvieren á su favor las obligaciones reales espresadas en el artículo anterior, no fuere persona cierta, estuviere ausente, ignorándose su paradero, ó negare su consentimiento, no podrá hacerse la anotacion sino por providencia judicial.

Art. 63.

El valor que en cualquier forma se diere á la finca que ha de ser refaccionada, antes de empezar las obras, se hará constar en la anotacion del crédito.

Art. 64.

Las personas á cuyo favor estuvieren constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, cuyo valor se haga constar en la forma prescrita en los artículos precedentes, conservarán su derecho de preferencia respecto al acreedor refaccionario, pero solamente por un valor igual al que se hubiere declarado á la misma finca.

El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario, respecto á lo que esceda el valor de la finca al de las obligaciones anteriores mencionadas, y en todo caso, respecto á la diferencia entre el precio dado á la misma finca antes de las obras y el que alcanzare en su enagenacion judicial.

Art. 65.

Serán faltas subsanables en los títulos presentados á inscripcion para el efecto de anotarlos preventivamente, las que afecten á la validez del mismo título, sin producir necesariamente la nulidad de la obligacion en él constituida.

Serán faltas no subsanables que impidan la anotacion, las que produzcan necesariamente aquella nulidad.

ART. 66.

Los títulos que contuvieren alguna falta no subsanable, á juicio del Registrador, no se anotarán preventivamente. Pero se pondrá una nota marginal al asiento de su presentacion, espresando brevemente el motivo de haberse denegado tanto la inscripcion, como la anotacion.

Si dentro de los treinta dias siguientes á la fecha de dicho asiento, propusiere aquel cuyo título haya sido desechado, demanda para obtener su inscripcion ó la declaracion de su validez, pidiendo anotacion preventiva de ella, la que se verifique se retrotraerá á la fecha del asiento de presentacion.

Despues de dicho término no surtirá efecto la anotacion preventiva de la demanda, sino desde su fecha.

ART. 67.

En el caso de hacerse la anotacion por no poderse ejecutar la inscripcion por falta de algun requisito subsanable, podrá exijir el interesado que el Registrador le dé copia de dicha anotacion autorizada con su firma, y en la cual conste si hay ó no pendiente de Registro algunos otros títulos relativos al mismo inmueble y cuáles sean estos en su caso.

ART. 68.

Las providencias decretando ó denegando la anotacion preventiva en los casos 1.°, 5.° y 6.° del art. 42 serán apelables en un solo efecto.

En el caso 7.° del mismo artículo, será apelable en ambos la providencia, cuando se haya opuesto á la anotacion el que tuviere á su favor algun derecho real anterior sobre el inmueble anotado.

ART. 69.

El que pudiendo pedir la anotacion preventiva de un derecho dejare de hacerlo dentro del término señalado al efecto, no podrá

despues inscribirlo á su favor, en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con facultad de trasmitirlo.

Art. 70.

Cuando la anotacion preventiva de un derecho se convierta en inscripcion definitiva del mismo, surtirá esta sus efectos desde la fecha de la anotacion.

Art. 71.

Los bienes inmuebles ó derechos reales anotados podrán ser enagenados ó gravados; pero sin perjuicio del derecho de la persona á cuyo favor se haya hecho la anotacion.

Art. 72.

Las anotaciones preventivas comprenderán las circunstancias que exigen para las inscripciones los artículos 9, 10, 11, 12 y 13, en cuanto resulten de los títulos ó documentos presentados para exigir las mismas anotaciones.

Las que deban su orígen á providencias de embargo ó secuestro, espresarán la causa que haya dado lugar á ellos, y el importe de la obligacion que los hubiere originado.

Art. 73.

Todo mandamiento judicial, disponiendo hacer una anotacion preventiva, espresará las circunstancias que deba esta contener, segun lo prevenido en el artículo anterior, si resultaren de los títulos y documentos que se hayan tenido á la vista, para dictar la providencia de anotacion.

Cuando la anotacion deba comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de incapacidad y otros análogos, el Registrador anotará todos los que se hallen inscritos á su favor.

Tambien podrán anotarse en este caso los bienes no inscritos,

siempre que el Juez lo ordene y se haga, prévia su inscripcion, á favor de la persona gravada por dicha anotacion.

Art. 74.

Si los títulos ó documentos en cuya virtud se pida judicial ó estrajudicialmente la anotacion preventiva, no contuvieren las circunstancias que esta necesite para su validez, se consignarán dichas circunstancias por los interesados en el escrito en que de comun acuerdo soliciten la anotacion. No habiendo avenencia, el que solicite la anotacion consignará en el escrito en que la pida dichas circunstancias, y prévia audiencia del otro interesado sobre su exactitud, el Juez decidirá lo que proceda.

Art. 75.

Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que corresponderia hacer la inscripcion, si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito.

Art. 76.

La anotacion preventiva será nula, cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca ó derecho anotado, de la persona á quien afecte la anotacion, ó de la fecha de esta.

TITULO IV.

DE LA ESTINCION DE LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS.

Articulo 77.

Las inscripciones no se estinguen en cuanto á tercero, sino por su cancelacion ó por la inscripcion de la trasferencia del dominio ó derecho real inscrito á otra persona.

ART. 78.

La cancelacion de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total ó parcial.

ART. 79.

Podrá pedirse, y deberá ordenarse en su caso, la cancelacion total:

1.° Cuando se estinga por completo el inmueble objeto de la inscripcion.

2.° Cuando se estinga tambien por completo el derecho inscrito.

3.° Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hizo la inscripcion.

4.° Cuando se declare la nulidad de la inscripcion por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme á lo dispuesto en el artículo 30.

ART. 80.

Podrá pedirse, y deberá decretarse en su caso, la cancelacion parcial:

1.° Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripcion ó anotacion preventiva.

2.° Cuando se reduzca el derecho inscrito á favor del dueño de la finca gravada.

ART. 81.

La ampliacion de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripcion, en la cual se hará referencia de la del derecho ampliado.

ART. 82.

Las inscripciones ó anotaciones preventivas, hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino mediante otra escritura,

en la cual manifiesten su consentimiento la persona á cuyo favor se haya otorgado la primera, sus causahabientes ó representantes legítimos, ó en virtud de providencia ejecutoria contra la cual no se halle pendiente recurso de casacion.

Las inscripciones ó anotaciones hechas en virtud de mandamientos judiciales, no se cancelarán sino por providencia ejecutoria que tenga la circunstancia prevenida en el párrafo anterior.

Art. 83.

Si, constituida una inscripcion ó anotacion por providencia judicial, convinieren válidamente los interesados en cancelarla, acudirán al Juez por medio de un escrito, manifestándolo así, y despues de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia, ordenando la cancelacion.

Tambien dictará el Juez la misma providencia, cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelacion la persona en cuyo favor se hubiere hecho.

Si, constituida la inscripcion ó anotacion por escritura pública, procediere su cancelacion y no consintiere en ella aquel á quien esta perjudique, podrá el otro interesado demandarlo en juicio ordinario.

Art. 84.

Será Juez competente para ordenar la cancelacion de una anotacion preventiva, ó su conversion en inscripcion definitiva, el mismo que la haya mandado hacer ó el que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del negocio que diera lugar á ella.

Art. 85.

La anotacion preventiva se cancelará, no solo cuando se estinga el derecho anotado, sino tambien cuando en la escritura se convenga, ó en la providencia se disponga respectivamente convertirla en inscripcion definitiva.

Si se hubiere hecho la anotacion sin escritura pública y se tratare de cancelar sin convertirla en inscripcion definitiva, podrá hacerse tambien la cancelacion, mediante documentos de la misma especie que los que se hubieren presentado para hacer la anotacion.

ART. 86.

La anotacion preventiva á favor del legatario que no lo sea de especie, caducará al año de su fecha.

Si al vencimiento del año no fuere todavia exigible el legado, se considerará subsistente la anotacion hasta dos meses despues del dia en que pueda exigirse.

ART. 87.

Si antes de estingirse la anotacion preventiva resultare ser ineficaz para la seguridad del legado por razon de las cargas ó condiciones especiales de los bienes anotados, podrá pedir el legatario que se constituya otra sobre bienes diferentes, siempre que los haya en la herencia susceptibles de tal gravámen.

ART. 88.

El legatario de rentas ó pensiones periódicas impuestas por el testador determinadamente á cargo de alguno de los herederos ó de otros legatarios, pero sin declarar personal esta obligacion, tendrá derecho, dentro del plazo señalado en el art. 86, á exigir que la anotacion preventiva, que oportunamente hubiere constituido de su derecho, se convierta en inscripcion hipotecaria.

ART. 89.

El heredero ó legatario gravado con la pension deberá constituir la hipoteca de que trata el artículo anterior, sobre los mismos bienes anotados, si se le adjudicaren, ó sobre cualesquiera otros inmuebles de la herencia que se le adjudiquen.

La eleccion corresponderá, en todo caso, á dicho heredero ó legatario gravado, y el pensionista deberá admitir la hipoteca que aquel le ofrezca, siempre que sea bastante y la imponga sobre bienes procedentes de la herencia.

ART. 90.

El pensionista que no hubiere constituido anotacion preventiva, podrá exigir tambien en cualquier tiempo la inscripcion hipotecaria de su derecho, sobre los bienes de la herencia que subsistan en poder del heredero ó se hayan adjudicado al legatario ó heredero especialmente gravado, siempre que pudiera hacerlo, mediando anotacion preventiva eficaz, conforme á lo dispuesto en el artículo anterior.

Esta inscripcion no surtirá efecto sino desde su fecha.

ART. 91.

El pensionista que hubiere obtenido anotacion preventiva, no podrá exigir que se le hipotequen otros bienes que los anotados, si estos fueren suficientes para asegurar el legado. Si no lo fueren, podrá exigir el complemento de su hipoteca sobre otros bienes de la herencia; pero con sujecion, en cuanto á estos últimos, á lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior.

ART. 92.

La anotacion á favor del acreedor refaccionario caducará á los sesenta dias de concluida la obra objeto de la refaccion.

ART. 93.

El acreedor refaccionario podrá convertir su anotacion preventiva en inscripcion de hipoteca, si, al espirar el término señalado en el artículo anterior, no estuviere aun pagado por completo de su crédito por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato.

Si el plazo estuviere vencido, podrá el acreedor, ó prorogarlo

mediante la conversion de la anotacion en inscripcion hipotecaria, ó exigir el pago desde luego, para lo cual surtirá la anotacion todos los efectos de la hipoteca.

ART. 94.

Para convertir en inscripcion hipotecaria la anotacion de crédito refaccionario, se liquidará este, si no fuere líquido, y se otorgará escritura pública.

ART. 95.

Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidacion del crédito refaccionario ó sobre la constitucion de la hipoteca, se decidirán en juicio ordinario. Mientras este se sustancie y termine, subsistirá la anotacion preventiva y producirá todos sus efectos.

ART. 96.

La anotacion exigida á consecuencia de no poderse verificar la inscripcion por defectos subsanables del título presentado, caducará á los sesenta dias de su fecha.

Este plazo se podrá prorogar hasta ciento ochenta dias por justa causa, y en virtud de providencia judicial.

ART. 97.

La cancelacion de las inscripciones ó anotaciones preventivas no estingue por su propia y esclusiva virtud, en cuanto á las partes, los derechos inscritos á que afecte; pero la que se verifique, sin ningun vicio esterior de nulidad de los espresados en el artículo siguiente, surtirá todos sus efectos, en cuanto al tercero que por efecto de ella haya adquirido é inscrito algun derecho, aunque despues se anule por alguna causa que no resulte claramente del mismo asiento de cancelacion.

Art. 98.

Será nula la cancelacion:

1.° Cuando no dé claramente á conocer la inscripcion ó anotacion cancelada.

2.° Cuando no esprese el documento en cuya virtud se haga la cancelacion, los nombres de los otorgantes, del Escribano, y del Juez en su caso, y la fecha del otorgamiento ó espedicion.

3.° Cuando no esprese el nombre de la persona á cuya instancia ó con cuyo consentimiento se verifique la cancelacion.

4.° Cuando, haciéndose la cancelacion á nombre de persona distinta de aquella á cuyo favor estuviere hecha la inscripcion ó anotacion, no resultare de la cancelacion la representacion con que haya obrado dicha persona.

5.° Cuando en la cancelacion parcial no se dé claramente á conocer la parte del inmueble que haya desaparecido, ó la parte de la obligacion que se estinga y la que subsista.

6.° Cuando, habiéndose verificado la cancelacion de una anotacion en virtud de documento privado, no de fé el Registrador de conocer á los que lo suscriban, ó á los testigos en su defecto.

7.° Cuando no contenga la fecha de la presentacion en el Registro del título en que se haya convenido ó mandado la cancelacion.

Art. 99.

Podrá declararse nula la cancelacion, mas sin perjuicio de tercero, conforme á lo dispuesto en el art. 97:

1.° Cuando se declare falso, nulo é ineficaz el título en cuya virtud se hubiere hecho:

2.° Cuando se haya verificado por error ó fraude.

3.° Cuando la haya ordenado un Juez incompetente.

Art. 100.

Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se

solicilen las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes, en los términos prevenidos respecto á las inscripciones en los artículos 18 y 19.

Art. 101.

Los Registradores calificarán tambien bajo su responsabilidad la competencia de los Jueces que ordenen las cancelaciones, en los casos en que no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripcion ó anotacion preventiva.

Si dudaren de la competencia del Juez, darán cuenta al Regente de la Audiencia respectiva, el cual decidirá lo que estime procedente.

Art. 102.

Cuando el Regente declare la competencia del Juez, el Registrador hará desde luego la cancelacion.

Cuando no lo estime competente, el mismo Registrador comunicará esta decision al interesado, devolviéndole el despacho.

Art. 103.

Contra la decision de los Regentes podrá recurrirse, tanto por los Jueces como por los interesados, á la Audiencia, la cual, oyendo á las partes, determinará lo que estime justo.

Contra el fallo de la Audiencia procederá el recurso de casacion.

Art. 104.

La cancelacion de toda inscripcion contendrá precisamente las circunstancias siguientes:

1.ª La clase del documento en cuya virtud se haga la cancelacion.

2.ª La fecha del documento y la de su presentacion en el Registro.

3.ª El nombre del Juez ó Autoridad que lo hubiere espedido, ó del Escribano ante quien se haya otorgado.

4.ª Los nombres de los interesados en la inscripcion.

5.ª La forma en que la cancelacion se haya hecho.

TITULO V.

DE LAS HIPOTECAS.

SECCION PRIMERA.

De las hipotecas en general.

Art. 105.

Las hipotecas sujetan directa é inmediatamente los bienes sobre que se imponen, al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se constituyen, cualquiera que sea su poseedor.

Art. 106.

Solo podrán ser hipotecados:

1.° Los bienes inmuebles.

2.° Los derechos reales enagenables, con arreglo á las leyes, impuestos sobre los bienes inmuebles.

Art. 107.

Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que á continuacion se espresan:

1.° El edificio construido en suelo ageno, el cual, si se hipotecare por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto á tal gravámen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.

2.° El derecho de percibir los frutos en el usufructo, pero quedando estinguida la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ageno á la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligacion asegurada, ó hasta que venza el tiempo en que el usufructo habria naturalmente concluido á no mediar el hecho que le puso fin.

3.° La mera propiedad, en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no solo subsistirá la hipoteca sino que se estenderá tambien al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.

4.° Los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos á hipotecar, siempre que quede á salvo la prelacion que tuviere para cobrar su crédito, aquel á cuyo favor esté constituida la primera hipoteca.

5.° Los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real, siempre que quede á salvo el de los demás partícipes en la propiedad.

6.° Los ferro-carriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público, cuya esplotacion haya concedido el Gobierno por diez años ó mas, pero quedando pendiente la hipoteca que sobre ello se constituya de la resolucion del derecho del concesionario.

7.° Los bienes pertenecientes á personas que no tienen la libre disposicion de ellos, en los casos y con las formalidades que prescriben las leyes para su enagenacion.

8.° El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él de la resolucion del mismo derecho.

ART. 108.

No se podrán hipotecar:

1.° Los frutos y rentas pendientes con separacion del predio que los produzca.

2.° Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, á no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios.

3.° Los oficios públicos.

4.° Los títulos de la Deuda del Estado, de las provincias ó de los pueblos, y las obligaciones y acciones de Bancos, empresas y compañías de cualquiera especie.

5.° El derecho real en cosas que, aun cuando se deban poseer en lo futuro, no estén aun inscritas á favor del que tenga el derecho á poseerlas.

6.° Las servidumbres, á menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y esceptuándose en todo caso la de aguas, la cual podrá ser hipotecada.

7.° El derecho á percibir los frutos en el usufructo concedido por las leyes ó fueros especiales á los padres ó madres sobre los bienes de sus hijos y al cónyuge superviviente sobre los del difunto.

8.° El uso y la habitacion.

9.° Los bienes vendidos con pacto de retroventa, mientras la venta no quede irrevocablemente consumada ó resuelta.

10.° Las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesion definitiva, aunque estén situadas en terreno propio.

11.° Los bienes litigiosos.

Art. 109.

El poseedor de bienes, cuyo derecho sobre ellos esté sujeto por contrato ó última voluntad á condiciones resolutorias, no podrá, mientras estas se hallen pendientes, hipotecar la propiedad de dichos bienes, pero sí el derecho de percibir sus frutos con sujecion á lo dispuesto en el núm. 2.° del art. 107.

La propiedad en el caso del párrafo anterior solo podrá hipotecarse con el espreso consentimiento de aquel á quien pudieren aprovechar las condiciones resolutorias, si existiere y fuere capaz por sí de obligarse, ó cuando el cumplimiento de la condicion dependa esclusivamente de la voluntad del poseedor de los bienes; pero entendiéndose entonces obligado este, mientras subsista la hipoteca, á hacer ó no hacer aquello de que deba depender la subsistencia de su derecho y quedando civil y criminalmente, en

su caso, responsable para con el acreedor, cuando por faltar á dicha obligacion, se estinga la misma hipoteca.

Art. 110.

La hipoteca se estiende á las accesiones naturales, á las mejoras, á los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligacion, y al importe de las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados.

Art. 111.

Conforme á lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que correspondan al propietario:

1.° Los objetos muebles colocados permanentemente en un edificio, bien para su adorno ó comodidad, ó bien para el servicio de alguna industria, aunque su colocacion se haya verificado despues de constituida la hipoteca.

2.° Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego ó desagüe, obras de reparacion, seguridad, trasformacion, comodidad, adorno ó elevacion de los edificios, y cualesquiera otras semejantes que no consistan en agregacion de terrenos, escepto por accesion natural, ó en nueva construccion de edificios donde antes no los hubiere.

3.° Los frutos que al tiempo en que deba hacerse efectiva la obligacion hipotecaria, estuvieren pendientes de los árboles ó plantas, ó ya cogidos, pero no levantados y almacenados.

4.° Las rentas vencidas y no pagadas, cualquiera que sea la causa de no haberse hecho efectivas y las que se hayan de pagar hasta que el acreedor sea satisfecho de todo su crédito.

5.° Las indemnizaciones concedidas ó debidas al propietario de los inmuebles hipotecados, bien por la aseguracion de estos ó de los frutos, siempre que haya tenido lugar el siniestro despues de constituida la hipoteca, ó bien por la expropiacion de terrenos por causa de utilidad pública.

Art. 112.

Cuando la finca hipotecada pasare á manos de un tercer poseedor, no será estensiva la hipoteca á los muebles colocados permanentemente en los edificios, ni á las mejoras que no consistan en obras de reparacion, seguridad ó trasformacion, siempre que unos ú otras se hayan costeado por el nuevo dueño, ni á los frutos pendientes y rentas vencidas que sean de la pertenencia del mismo.

Art. 113.

El dueño de las accesiones ó mejoras que no se entienden hipotecadas, segun lo dispuesto en el artículo anterior, podrá exijir su importe ó retener los objetos en que consistan, si esto pudiere hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca; mas en el primer caso, no podrá detener el cumplimiento de la obligacion principal bajo el pretesto de hacer efectivo su derecho, sino que habrá de cobrar lo que le corresponda con el precio de la misma finca, cuando se enagene para pagar el crédito.

Art. 114.

La hipoteca constituida á favor de un crédito que devengue interés, no asegurará con perjuicio de tercero, además del capital sino los intereses de los dos últimos años trascurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

Art. 115.

Al trascurrir tres años contados desde que el préstamo empezó á devengar réditos no pagados, podrá el acreedor exigir que la hipoteca constituida se amplie sobre los mismos bienes hipotecados con objeto de asegurar los intereses correspondientes al primero de dichos años; pero solo en el caso de que habiendo vencido la obligacion de pagar alguna parte de los mismos réditos, hubiere el deudor dejado de satisfacerla.

Si el acreedor hiciere uso de su derecho despues de los tres años, podrá exigir la ampliacion de hipoteca por toda la parte de réditos que en el momento de hacerse dicha ampliacion no estuviere asegurada con la hipoteca primera; pero sin que en ningun caso deba perjudicar la que se constituya al que anteriormente y despues de los dos años haya adquirido cualquier derecho sobre los bienes hipotecados.

Si el deudor no consintiere dicha ampliacion de hipoteca, podrá el acreedor reclamarla en juicio ordinario y anotar preventivamente la demanda que con tal objeto deduzca.

Art. 116.

Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la ampliacion de hipoteca de que trata el artículo precedente; pero podrá ejercitar igual derecho, respecto á cualesquiera otros bienes inmuebles que posea el mismo deudor y pueda hipotecarlos.

Art. 117.

El acreedor por pensiones atrasadas de censo no podrá repetir contra la finca acensuada con perjuicio de otro acreedor hipotecario ó censualista posterior, sino en los términos y con las restricciones establecidas en los artículos 114 y 115; pero podrá exigir hipoteca en el caso y con las limitaciones que tiene derecho á hacerlo el acreedor hipotecario, segun el artículo anterior, cualquiera que sea el poseedor de la finca acensuada.

Art. 118.

Cuando un prédio dado en enfitéusis caiga en comiso con arreglo á las leyes, pasará al dueño del dominio directo con las hipotecas ó gravámenes reales que le hubiere impuesto el enfitéuta; pero quedando siempre á salvo todos los derechos correspondientes al mismo dueño directo.

Art. 119.

Cuando se hipotequen varias fincas á la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad ó parte de gravámen de que cada una deba responder.

Art. 120.

Fijada en la inscripcion la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero, sino por la cantidad á que respectivamente estén afectos y la que á la misma corresponda por razon de intereses, con arreglo á lo prescrito en los anteriores artículos.

Art. 121.

Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare á cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelacion, en cuanto á dicha diferencia, sobre los que, despues de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algun derecho real en las mismas fincas.

Art. 122.

La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligacion garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.

Art. 123.

Si una finca hipotecada se dividiere en dos ó mas, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor.

No verificándose esta distribucion, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantida, contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, ó contra todas á la vez.

Art. 124.

Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel á quien le interese, la cancelacion parcial de la hipoteca en cuanto á la misma finca.

Si la parte de crédito pagado se pudiere aplicar á la liberacion de una ó de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor eligirá la que haya de quedar libre.

Art. 125.

Cuando sea una la finca hipotecada, ó cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una por ocurrir el caso previsto en el art. 123, no se podrá exigir la liberacion de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho.

Art. 126.

La hipoteca constituida por el que no tenga derecho para constituirla segun el Registro, no convalecerá, aunque el constituyente adquiera despues derecho.

Art. 127.

El acreedor no podrá reclamar del tercer poseedor de los bienes hipotecados el pago de su crédito, sino cuando el deudor no lo verifique en los diez dias siguientes al vencimiento del plazo.

Art. 128.

Requerido al pago el tercer poseedor, deberá satisfacer en el término de otros diez dias la deuda con sus intereses, regulados conforme á lo dispuesto en el art. 114 ó desamparar los bienes hipotecados.

Art. 129.

Los diez dias que, segun el art. 127, deben trascurrir para reclamar la deuda hipotecaria del tercer poseedor de la cosa hipotecada, empezarán á correr desde el siguiente al del vencimiento de la obligacion. Durante dicho término deberá el acreedor pedir judicial ó extrajudicialmente al deudor el cumplimiento de su obligacion, y si esto no tuviere efecto, cualquiera que sea la causa, se podrá repetir contra el tercer poseedor.

Los diez dias que se conceden al tercer poseedor para pagar la deuda ó desamparar la cosa hipotecada, empezarán á correr desde el siguiente al en que se haga el requerimiento.

Art. 130.

Lo dispuesto en los tres anteriores artículos será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito ó de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligacion.

Art. 131.

Si para el pago de alguno de los plazos del capital ó de los intereses fuere necesario enagenar la finca hipotecada y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligacion, se verificará la venta y se trasferirá la finca al comprador, con la hipoteca correspondiente á la parte del crédito que no estuviere satisfecha, la cual, con los intereses, se deducirá del precio.

Si el comprador no quisiere la finca con esta carga, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes.

Art. 132.

Se considerará tambien como tercer poseedor, para los efectos de los artículos 127 y 128, el que hubiere adquirido solamente el usufructo ó el dominio útil de la finca hipotecada, ó bien la propiedad ó el dominio directo, quedando en el deudor el derecho correlativo.

Si hubiere mas de un tercer poseedor, por hallarse en una persona la propiedad ó el dominio directo, y en otra el usufructo ó el dominio útil, se entenderá con ambas el requerimiento y será comun á ellas el término de los diez dias para pagar la deuda ó desamparar la finca.

Art. 133.

Si requerido el deudor, ó el tercer poseedor en su caso, no pagare ni desamparare los bienes hipotecados en los términos señalados respectivamente, podrá pedir el acreedor que se despache mandamiento de ejecucion contra los mismos bienes, presentando el título de su derecho y el documento que acredite haberse verificado dichos requerimientos y su fecha.

Art. 134.

La accion hipotecaria prescribirá á los veinte años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito.

Art. 135.

Las hipotecas legítimamente constituidas sobre bienes que no han de ser en adelante hipotecables, con arreglo á esta ley, se regirán, mientras subsistan, por la legislacion anterior.

Art. 136.

Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán á las reglas establecidas en los títulos 2.° y 4.° para las inscripciones y cancelaciones en general, sin perjuicio de las especiales contenidas en este título.

Art. 137.

Las hipotecas son voluntarias ó legales.

SECCION SEGUNDA.

De las hipotecas voluntarias.

Art. 138.

Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, ó impuestas por disposicion del dueño de los bienes sobre que se constituyan.

Art. 139.

Solo podrán constituir hipoteca voluntaria los que tengan la libre disposicion de sus bienes, ó en caso de no tenerla, se hallen autorizados para ello, con arreglo á las leyes.

Art. 140.

Los que, con arreglo al artículo anterior, tienen la facultad de constituir hipotecas voluntarias, podrán hacerlo por sí ó por medio de apoderado con poder especial para contraer este género de obligaciones, otorgado ante Escribano público.

Art. 141.

La hipoteca constituida por un tercero sin poder bastante, podrá ratificarse por el dueño de los bienes hipotecados; pero no

surtirá efecto sino desde la fecha en que por una nueva inscripcion se subsane la falta cometida.

Art. 142.

La hipoteca constituida para la seguridad de una obligacion futura ó sujeta á condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripcion, si la obligacion llega á contraerse ó la condicion á cumplirse.

Si la obligacion asegurada estuviere sujeta á condicion resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condicion.

Art. 143.

Cuando se contraiga la obligacion futura ó se cumpla la condicion suspensiva de que trata el párrafo 1.° del artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al márgen de la inscripcion hipotecaria, sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar á tercero la hipoteca constituida.

Art. 144.

Todo hecho ó convenio entre las partes que pueda modificar ó destruir la eficacia de la obligacion hipotecaria anterior, como el pago, la compensacion, la espera, el pacto ó promesa de no pedir, la novacion del contrato primitivo y la transaccion ó compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el registro por medio de una inscripcion nueva, de una cancelacion total ó parcial, ó de una nota marginal, segun los casos.

Art. 145.

No se considerará asegurado con la hipoteca el interés del préstamo en la forma que prescribe el art. 114, sino cuando la estipulacion y cuantía de dicho interés resulten de la inscripcion misma.

Art. 146.

Para que las hipotecas voluntarias puedan perjudicar á tercero, se requiere:

1.° Que se hayan convenido ó mandado constituir en escritura pública.

2.° Que la escritura se haya inscrito en el Registro que se establece por esta ley.

Art. 147.

El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados por el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital; mas si hubiere un tercer interesado en dichos bienes á quien pueda perjudicar la repeticion, no podrá esceder la cantidad que por ella se reclame de la correspondiente á los réditos de los dos últimos años trascurridos y no pagados, y la parte vencida de la anualidad corriente.

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la accion real hipotecaria, podrá reclamarla del obligado por la personal, siendo considerado respecto á ella, en caso de concurso, como acreedor escriturario.

Art. 148.

Las inscripciones de hipotecas voluntarias solo podrán ser canceladas en la forma prevenida en el art. 82.

Si no se prestaren á la cancelacion los que deban hacerla, podrá decretarse judicialmente.

Art. 149.

Cuando se redima un censo gravado con hipoteca, tendrá derecho el acreedor hipotecario á su eleccion, á que el redimente le pague su crédito por completo con los intereses vencidos y por

vencer, ó le reconozca su misma hipoteca sobre la finca que estuvo gravada con el censo.

En este último caso, se hará una nueva inscripcion de la hipoteca, la cual espresará claramente aquella circunstancia, y surtirá efecto desde la fecha de la inscripcion anterior.

Art. 150.

Siempre que por dolo, culpa ó la voluntad del censatario llegare la finca acensuada á ser insuficiente para garantizar el pago de las pensiones, podrá exigir el censualista á dicho censatario que, ó imponga sobre otros bienes la parte del capital del censo que deje de estar asegurada por la disminucion del valor de la misma finca, ó redima el censo, mediante el reintegro de todo su capital.

Art. 151.

Cuando una finca acensuada se deteriorare ó hiciere menos productiva por cualquier causa que no sea dolo, culpa, ó la voluntad del censatario, no tendrá este derecho á desampararla ni á exigir reduccion de las pensiones, mientras alcance á cubrirlas el rédito que deba devengar el capital que represente el valor de la finca, graduándose dichos réditos al mismo tanto por ciento á que estuviere constituido el censo.

Si el valor de la finca se disminuyere hasta el punto de no bastar el rédito líquido de él para pagar las pensiones del censo, podrá optar el censatario, entre desamparar la misma finca, ó exigir que se reduzcan las pensiones en proporcion al valor que ella conservare.

Art. 152.

Si despues de reducida la pension de un censo, con arreglo á lo prevenido en el segundo párrafo del artículo anterior, se aumentare por cualquier motivo el valor de la finca acensuada, podrá exigir el censualista el aumento proporcional de las pensiones; pero sin que escedan en ningun caso de su importe primitivo.

Art. 153.

El crédito hipotecario puede enagenarse ó cederse á un tercero en todo ó en parte, siempre que se haga en escritura pública de que se dé conocimiento al deudor, y que se inscriba en el Registro.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato á mas que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

Art. 154.

Si se omitiere dar conocimiento de la cesion al deudor, será responsable el cedente de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

Art. 155.

Los derechos ó créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse, sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe, y sean legalmente capaces para enagenarlos las personas que los tengan á su favor.

Art. 156.

La hipoteca subsistirá en cuanto á tercero, mientras no se cancele su inscripcion.

SECCION TERCERA.

De las hipotecas legales.

§ 1.°

Reglas comunes á las hipotecas legales.

Art. 157.

Son únicamente hipotecas legales las establecidas en el artículo 168.

Art. 158.

Las personas á cuyo favor establece esta Ley hipoteca legal, no tendrán otro derecho que el de exigir la constitucion de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho.

Art. 159.

Para que las hipotecas legales se entiendan constituidas, se necesita la inscripcion del título, en cuya virtud se constituyan.

Art. 160.

Las personas, á cuyo favor establece esta Ley hipoteca legal, solo podrán exigir que se constituya la especial sobre cualesquiera bienes inmuebles ó derechos reales de que pueda disponer el obligado á prestarla, siempre que, con arreglo á esta Ley, sean hipotecables.

Tambien podrán exigir dicha hipoteca en cualquier tiempo, aunque haya cesado la causa que le diere fundamento como el matrimonio, la tutela, la patria potestad ó la administracion, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligacion que se debiera haber asegurado.

Art. 161.

La hipoteca legal, una vez constituida é inscrita, surte los mismos efectos que la voluntaria, sin mas escepciones que las espresamente determinadas en esta Ley, cualquiera que sea la persona que deba ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera.

Art. 162.

Si para la constitucion de alguna hipoteca legal se ofrecieren diferentes bienes y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, conforme á lo dispuesto en el art. 119, decidirá el Juez, prévio dictámen de peritos.

Del mismo modo decidirá el Juez las cuestiones que se susciten entre los interesados, sobre la calificacion de suficiencia de los bienes ofrecidos para la constitucion de cualquiera hipoteca legal.

Art. 163.

En cualquier tiempo en que llegaren á ser insuficientes las hipotecas legales inscritas, podrán reclamar su ampliacion ó deberán pedirla, los que, con arreglo á esta Ley, tengan respectivamente el derecho ó la obligacion de exigirlas y de calificar su suficiencia.

Art. 164.

Las hipotecas legales inscritas subsistirán, hasta que se estingan los derechos para cuya seguridad se hubieren constituido y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias.

Art. 165.

Para constituir ó ampliar judicialmente, y á instancia de parte, cualquiera hipoteca legal, se procederá con sujecion á las reglas siguientes:

1.ª El que tenga derecho á exigirla, presentará un escrito en el Juzgado del domicilio del obligado á prestarla, pidiendo que se constituya la hipoteca, fijando la cantidad por que deba constituirse y señalando los bienes que puedan ser gravados con ella, ó por lo menos el Registro donde deban constar inscritos los que posea la misma persona obligada.

2.ª A este escrito acompañará precisamente el título ó documento que produzca el derecho de hipoteca legal, y si fuere posible, una certificacion del Registrador en que consten todos los bienes hipotecables que posea el demandado.

3.ª El Juez en su vista mandará comparecer á su presencia á todos los interesados en la constitucion de la hipoteca, á fin de que se avengan, si fuere posible, en cuanto al modo de verificarla.

4.ª Si se avinieren, mandará el Juez constituir la hipoteca en los términos que se hayan convenido.

5.ª Si no se avinieren, ya sea en cuanto á la obligacion de hipotecar, ó ya en cuanto á la cantidad que deba asegurarse ó la suficiencia de la hipoteca ofrecida, se dará traslado del escrito de demanda al demandado, y seguirá el juicio los trámites establecidos para los incidentes en los artículos 342 al 350 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 166.

En los casos en que el Juez de primera instancia deba proceder de oficio para exigir la constitucion de una hipoteca legal, dispondrá que el Registrador correspondiente le remita la certificacion prevenida en la regla segunda del artículo anterior: en su vista, mandará comparecer al obligado á constituir la hipoteca, y con su audiencia y la del Promotor fiscal, seguirá despues el juicio por los trámites que quedan prescritos.

Art. 167.

Lo dispuesto en los dos anteriores artículos se entenderá sin perjuicio de las reglas establecidas en el art. 194 sobre hipotecas

por bienes reservables y en la Ley de Enjuiciamiento civil sobre fianzas de los Tutores y Curadores, y no será aplicable á la hipoteca legal á favor del Estado, de las provincias ó de los pueblos, sino cuando los Reglamentos administrativos no establecieren otro procedimiento para exigirla.

Art. 168.

Se establece hipoteca legal:

1.° En favor de las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos:

Por las dotes que les hayan sido entregadas solemnemente bajo fé de Escribano;

Por las arras y donaciones que los mismos maridos les hayan ofrecido dentro de los límites de la ley;

Por los parafernales que, con la solemnidad anteriormente dicha, hayan entregado á sus maridos;

Por cualesquiera otros bienes que las mujeres hayan aportado al matrimonio y entregado á sus maridos con la misma solemnidad.

2.° En favor de los hijos, sobre los bienes de sus padres, por los que estos deban reservarles, segun las leyes, y por los de su peculio.

3.° En favor de los hijos del primer matrimonio, sobre los bienes de su padrastro, por los que la madre haya administrado ó administre, ó por los que deba reservarles.

4.° En favor de los menores ó incapacitados, sobre los bienes de sus tutores ó curadores, por los que estos hayan recibido de ellos, y por la responsabilided en que incurrieren.

5.° En favor del Estado, de las provincias y de los pueblos:

Sobre los bienes de los que contraten con ellos ó administren sus intereses, por las responsabilidades que contrajeren con arreglo á derecho;

Sobre los bienes de los contribuyentes, por el importe de una anualidad vencida y no pagada de los impuestos que graviten sobre ellos.

6.° En favor de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años, y si fuere el seguro mútuo, por los dos últimos dividendos que se hubieren hecho.

§ 2.°

De la hipoteca dotal.

Art. 169.

La mujer casada á cuyo favor establece esta ley hipoteca legal, tendrá derecho:

1.° A que el marido le hipoteque é inscriba en el Registro los bienes inmuebles y derechos reales que reciba como dote estimada, ó con la obligacion de devolver su importe.

2.° A que se inscriban en el Registro, si ya no lo estuvieren en calidad de dotales ó parafernales, ó por el concepto legal que tuvieren, todos los demas bienes inmuebles y derechos reales que el marido reciba como inestimados, y deba devolver en su caso.

3.° A que el marido asegure con hipoteca especial suficiente todos los demas bienes no comprendidos en los párrafos anteriores, y que se le entreguen por razon de matrimonio.

Art. 170.

La dote confesada por el marido, cuya entrega no constare, ó constare solo por documento privado, no surtirá mas efecto que el de las obligaciones personales.

Art. 171.

Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, la mujer que tuviere á su favor dote confesada por el marido antes de la celebracion del matrimonio, ó dentro del primer año de él, podrá exigir en cualquier tiempo, que el mismo marido se la asegure con hipoteca, siempre que haga constar judicialmente la existencia de los bienes dotales, ó la de otros semejantes ó equivalentes en el momento de deducir su reclamacion.

Art. 172.

Los bienes inmuebles ó derechos reales que se entreguen como dote estimada, se inscribirán á nombre del marido en el Registro de la propiedad, en la misma forma que cualquiera otra adquisicion de dominio; pero espresándose en la inscripcion la cuantía de la dote de que dichos bienes hagan parte, la cantidad en que hayan sido estimados, y la hipoteca dotal que sobre ellos quede constituida.

Al tiempo de inscribir la propiedad de tales bienes á favor del marido, se inscribirá la hipoteca dotal que sobre ellos se constituya en el Registro correspondiente.

Art. 173.

Cuando la mujer tuviere inscritos como de su propiedad los bienes inmuebles que hayan de constituir dote inestimada, ó los parafernales que entregue á su marido, se hará constar en el Registro la cualidad respectiva de unos ú otros bienes, poniendo una nota que lo esprese así, al márgen de la misma inscripcion de propiedad.

Si dichos bienes no estuvieren inscritos á favor de la mujer, se inscribirán en la forma ordinaria, espresando en la inscripcion su cualidad de dotales ó parafernales.

Art. 174.

Siempre que el Registrador inscriba bienes de dote estimada á favor del marido en el Registro de la propiedad, hará de oficio la inscripcion hipotecaria correspondiente en el Registro de las hipotecas.

Si el título presentado para la primera de dichas inscripciones no fuere suficiente para hacer la segunda, se suspenderán una y otra, tomando de ambas la anotacion preventiva que proceda.

ART. 175.

La hipoteca legal constituida por el marido á favor de su mujer, garantizará la restitucion de los bienes ó derechos asegurados, solo en los casos en que dicha restitucion deba verificarse conforme á las leyes y con las limitaciones que estas determinan; y dejará de surtir efecto y podrá cancelarse, siempre que por cualquiera causa legítima quede dispensado el marido de la obligacion de restituir.

ART. 176.

La cantidad que deba asegurarse por razon de dote estimada, no escederá en ningun caso del importe de la estimacion; y si se redugere el de la misma dote, por esceder de la cuantía que el derecho permite, se reducirá igualmente la hipoteca en la misma proporcion, prévia la cancelacion parcial correspondiente.

ART. 177.

Cuando se constituya dote inestimada en bienes no inmuebles, se apreciarán estos con el único objeto de fijar la cantidad que deba asegurar la hipoteca, para el caso de que no subsistan los mismos bienes al tiempo de su restitucion; mas sin que por ello pierda dicha dote su calidad de inestimada, si fuere calificada así en la escritura dotal.

ART. 178.

La hipoteca legal por razon de arras y donaciones esponsalicias, solo tendrá lugar en el caso de que unas ú otras se ofrezcan por el marido como aumento de la dote. Si se ofrecieren sin este requisito, solo producirán obligacion personal, quedando al arbitrio del marido asegurarla ó no con hipoteca.

ART. 179.

Si el marido ofreciere á la mujer arras y donacion esponsa-

licia, solamente quedará obligado á constituir hipoteca por las unas ó por la otra, á eleccion de la misma mujer, ó á la suya, si ella no optase en el plazo de dos meses que la ley señala, contado desde el dia en que se hizo la promesa.

Art. 180.

El marido no podrá ser obligado á constituir hipoteca por los bienes parafernales de su mujer, sino cuando estos le sean entregados para su administracion por escritura pública y bajo fé de Escribano.

Para constituir esta hipoteca, se apreciarán los bienes ó se fijará su valor por los que, con arreglo á esta Ley, tienen la facultad de exigirla y de calificar su suficiencia.

Art. 181.

Entiéndese por bienes aportados al matrimonio, para los efectos del párrafo último del núm. 1.° del art. 168, aquellos que bajo cualquier concepto, con arreglo á fueros ó costumbres locales, traiga la mujer á la sociedad conyugal, siempre que se entreguen al marido por escritura pública y bajo fé de Escribano, para que los administre, bien sea con estimacion que cause venta, ó bien con la obligacion de conservarlos y devolverlos á la disolucion del matrimonio.

Cuando la entrega de los bienes de que trata el párrafo anterior constare solamente por confesion del marido, no podrá exigirse la constitucion de la hipoteca dotal, sino en los casos y términos prescritos en el art. 171.

Art. 182.

La constitucion de hipoteca é inscripcion de bienes de que trata el art. 169, solo podrán exigirse por la misma mujer, si estuviere casada y fuere mayor de edad.

Si no hubiere contraido aun matrimonio, ó habiéndolo contraido fuere menor, deberán ejercitar aquel derecho en su nombre y

calificar la suficiencia de la hipoteca que se constituya, el padre, la madre, ó el que diere la dote ó los bienes que se deban asegurar.

A falta de estas personas, y siendo menor la mujer, esté ó no casada, deberá pedir que se hagan efectivos los mismos derechos, el curador, si lo hubiere.

Art. 183.

Si el curador no pidiere la constitucion de la hipoteca, el Promotor fiscal denunciará el hecho al Juez que le haya discernido el cargo, para que proceda á lo que haya lugar.

En defecto de curador, el mismo Promotor solicitará de oficio ó á instancia de cualquier persona, que se compela al marido al otorgamiento de la hipoteca.

Los Jueces de paz tendrán tambien obligacion de escitar el celo de los Promotores fiscales, á fin de que cumplan lo preceptuado en el párrafo anterior.

Art. 184.

El curador de la mujer podrá pedir la hipoteca dotal, aunque exista la madre ó el que haya dado la dote, si no lo hicieren una ni otro, dentro de los treinta dias siguientes á la entrega de la dote.

Tambien deberá el curador calificar y admitir la hipoteca ofrecida, si se negaren á hacerlo la misma madre ó la persona que haya dado la dote.

Art. 185.

Pedida judicialmente la hipoteca dotal por cualquiera de las personas indicadas en el segundo párrafo del art. 182, se observarán para su calificacion y admision las reglas siguientes:

1.ª Si la dote fuere dada por el padre, por la madre, ó por ambos, ó se constituyere con bienes propios de la hija, la calificacion y admision de la hipoteca corresponderán, en primer lugar, al padre; en su defecto, á la madre, y por falta de ambos, al curador.

2.ª Si la dote ó bienes que deban asegurarse fueren dados por cualquiera otra persona, corresponderán á esta la calificacion y admision de la hipoteca, y solo cuando ella no las hiciere, despues de requerida, podrán ejercitar igual derecho el padre, ó la madre en su defecto, y el curador, á falta de ambos.

3.ª El que deba calificar la hipoteca podrá oponerse á su admision, bien por considerar insuficientes los bienes ofrecidos en garantía, ó bien por cualquiera otra causa que pueda afectar á su validez; mas si la oposicion no fuere fundada, el Juez lo declarará así y admitirá la hipoteca.

Art. 186.

Si el marido careciere de bienes con que constituir la hipoteca de que trata el núm. 3.° del art. 169, quedará obligado á constituirla sobre los primeros inmuebles ó derechos reales que adquiera; pero sin que esta obligacion pueda perjudicar á tercero mientras no se inscriba la hipoteca.

Art. 187.

Cuando el marido no hubiere constituido hipoteca dotal y comenzare á dilapidar sus bienes, quedará á salvo á la mujer el derecho que le conceden las leyes para exigir que los que subsistan de su dote se le entreguen, se depositen en lugar seguro, ó se pongan en administracion.

Art. 188.

Los bienes dotales que quedaren hipotecados ó inscritos con dicha cualidad, segun lo dispuesto en los núms. 1.° y 2.° del artículo 169, no se podrán enagenar, gravar, ni hipotecar, sino en nombre y con el consentimiento espreso de ambos cónyuges, y quedando á salvo á la mujer el derecho de exigir que su marido le hipoteque otros bienes, si los tuviere, en sustitucion de los enagenados, ó los primeros que adquiera, cuando carezca de ellos al tiempo de la enagenacion.

Si cualquiera de los cónyuges fuere menor de edad, se obserservarán en la enagenacion de dichos bienes las reglas establecidas para este caso en la Ley de Enjuiciamiento civil.

Si la mujer fuere la menor, el Juez que autorice la enagenacion cuidará de que se constituya la hipoteca de que trata el párrafo primero de este artículo.

Art. 189.

Los bienes propios del marido, hipotecados á la seguridad de la dote, conforme á lo dispuesto en el núm. 3.° del art. 169, podrán enagenarse, gravarse, ó hipotecarse por el mismo marido sin los requisitos espresados en el párrafo primero del artículo anterior, siempre que esto se haga, dejando subsistente la hipoteca legal constituida sobre ellos con la prelacion correspondiente á su fecha.

Cuando dicha hipoteca haya de estinguirse, reducirse, subrogarse ó posponerse, será indispensable el consentimiento de la mujer, y se aplicará lo dispuesto en el artículo precedente.

Art. 190.

La mujer podrá exigir la subrogacion de su hipoteca en otros bienes del marido, segun lo dispuesto en los dos anteriores artículos, en cualquier tiempo que lo crea conveniente, desde que haya consentido por escrito en la enagenacion ó gravámen de los inmuebles afectos á su dote, ó como condicion prévia para prestar dicho consentimiento.

Si la mujer se hallare en cualquiera de los casos previstos en los párrafos segundo y tercero del art. 182, podrán tambien ejercitar este derecho, en su nombre, las personas designadas en el mismo artículo.

Art. 191.

Los bienes pertenecientes á dote inestimada y los parafernales que se hallaren inscritos con su respectiva calidad, se sujetarán para su enagenacion á las reglas del derecho comun; y si se enagenaren,

será con la obligacion de restituirlos el marido, y con sujecion á lo dispuesto en el art. 188.

Art. 192.

Cuando los bienes dotales consistan en rentas ó pensiones perpétuas, si llegaren á enagenarse, se asegurará su devolucion constituyendo hipoteca por el capital que las mismas rentas ó pensiones representen, capitalizadas al interés legal.

Si las pensiones fueren temporales y pudieren ó debieren subsistir despues de la disolucion del matrimonio, se constituirá la hipoteca por la cantidad en que convengan los cónyuges, y si no se convinieren, por la que fije el Juez.

Art. 193.

Las disposiciones de esta Ley sobre la hipoteca dotal no alteran ni modifican las contenidas en los arts. 1039, 1041 y 1114 del Código de comercio; pero lo prevenido en el art. 1117 del mismo no tendrá lugar cuando la dote estuviere asegurada con hipoteca anterior á los créditos que se reclamen.

§ 3.°

De la hipoteca por bienes reservables.

Art. 194.

La hipoteca especial que tienen derecho á exigir los hijos menores, por razon de bienes reservables, se constituirá con los requisitos siguientes:

1.° El padre presentará al Juez el inventario y tasacion pericial de los bienes que deba asegurar, con una relacion de los que ofrezca en hipoteca, acompañada de los títulos que prueben su dominio sobre ellos, y de los documentos que acrediten su valor y su libertad ó los gravámenes á que estén afectos:

2.° Si el Juez estimare exactas las relaciones de bienes y suficiente la hipoteca ofrecida, dictará providencia, mandando estender una acta en el mismo espediente, en la cual se declaren los inmuebles reservables, á fin de hacer constar esta cualidad en sus inscripciones de dominio respectivas, y se constituya la hipoteca por su valor y por el de los demás bienes sujetos á reserva sobre los mismos inmuebles y los de la propiedad absoluta del padre que se ofrezcan en garantía.

3.° Si el Juez dudare de la suficiencia de la hipoteca ofrecida por el padre, podrá mandar que este practique las diligencias ó presente los documentos que juzgue convenientes, á fin de acreditar aquella circunstancia.

4.° Si la hipoteca no fuere suficiente, y resultare tener el padre otros bienes sobre qué constituirla, mandará el Juez estenderla á los que, á su juicio, basten para asegurar el derecho del hijo. Si el padre no tuviere otros bienes, mandará el Juez constituir la hipoteca sobre los ofrecidos, pero espresando en la providencia que son insuficientes, y declarando la obligacion en que queda el mismo padre de ampliarla con los primeros inmuebles que adquiera.

5.° El acta de que trata el núm. 2.° de este artículo espresará todas las circunstancias que deba contener la inscripcion de hipoteca, y será firmada por el padre, autorizada por el Escribano, y aprobada por el Juez.

6.° Mediante la presentacion en el Registro de una copia de esta acta y del auto de su aprobacion judicial, se harán los asientos é inscripciones correspondientes, para acreditar la cualidad reservable de los bienes que lo sean, y llevar á efecto la hipoteca constituida.

Art. 195.

Si trascurrieren noventa dias sin presentar el padre al Juzgado el espediente de que trata el artículo anterior, podrán reclamar el cumplimiento del mismo los tutores ó curadores de los hijos, si los hubiere, y en su defecto, los parientes, cualquiera que sea su grado, ó el albacea del cónyuge premuerto.

El término de los noventa dias empezará á contarse desde que,

por haberse contraido segundo ó ulterior matrimonio, adquieran los bienes el carácter de reservables.

Art. 196.

Si concurrieren á pedir la constitucion de la hipoteca legal dos ó mas de las personas comprendidas en el artículo anterior, se dará la preferencia al que primero la haya reclamado.

Art. 197.

Cuando los hijos sean mayores de edad, solo ellos podrán exigir la constitucion de la hipoteca á su favor.

Art. 198.

El Juez que haya aprobado el espediente de que trata el artículo 194, cuidará, bajo su responsabilidad, de que se hagan las inscripciones y asientos prevenidos en el número 6.° del mismo artículo.

Art. 199.

Si el padre no tuviere bienes que hipotecar, se instruirá tambien el espediente prevenido en el art. 194, con el único fin de hacer constar la reserva y su cuantía.

La providencia que en tal caso recaiga, se limitará á declarar lo que proceda sobre estos puntos, y la obligacion del padre á hipotecar los primeros inmuebles que adquiera.

Si fueren inmuebles los bienes reservables, mandará el Juez que se haga constar su calidad en el Registro, en la forma prescrita en el art. 173.

Art. 200.

Lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior no será aplicable á la madre, sino en el caso de que su segundo marido no tuviere tampoco bienes que hipotecar.

Art. 201.

La madre asegurará con las mismas formalidades que el padre el derecho de sus hijos á los bienes reservables, y si no tuviere bienes inmuebles propios, ó los que tenga no fueren suficientes para constituir hipoteca por la cantidad necesaria, hipotecará su segundo marido los que poseyere, hasta cubrir el importe total de los que deban asegurarse.

Si entre ambos cónyuges no pudieren constituir hipoteca bastante, quedará solidariamente obligado cada uno á hipotecar los primeros inmuebles ó derechos reales que adquiera.

§ 4.°

De la hipoteca por razon de peculio.

Art. 202.

El hijo á cuyo favor establece esta Ley hipoteca legal por razon de peculio, tendrá derecho:

1.° A que los bienes inmuebles que formen parte del peculio se inscriban á su favor, si ya no lo estuvieren, con espresion de esta circunstancia.

2.° A que su padre asegure con hipoteca especial, si pudiere, los bienes que no sean inmuebles pertenecientes al mismo peculio.

Art. 203.

Se entenderá que no puede el padre constituir la hipoteca de que trata el artículo anterior, cuando carezca de bienes inmuebles hipotecables.

Si los que tuviere fueren insuficientes, constituirá, sin embargo, sobre ellos la hipoteca; sin perjuicio de ampliarla á otros que adquiera despues, en caso de que se le exija.

Art. 204.

Si los hijos fueren mayores de edad, solo ellos podrán exigir la inscripcion de bienes y la constitucion de hipoteca á que les da derecho el art. 202, procediendo para ello en la forma establecida en el artículo 165.

Art. 205.

Si los hijos fueren menores de edad, podrán pedir en su nombre que se hagan efectivos los derechos espresados en el art. 202:

1.° Las personas de quienes procedan los bienes en que consista el peculio.

2.° Los herederos ó albaceas de dichas personas.

3.° Los ascendientes del menor.

4.° La madre, si estuviere legalmente separada de su marido.

Art. 206.

El curador del hijo dueño del peculio estará obligado, en todo caso, á pedir la inscripcion de bienes y la constitucion de la hipoteca legal; y si se anticipare á hacerlo alguna de las personas indicadas en el artículo anterior, se dará á dicho curador conocimiento del espediente, el cual no se decidirá sin su audiencia.

§. 5.°

De la hipoteca por razon de tutela ó curaduría.

Art. 207.

No se espedirá la Real cédula de habilitacion para continuar en la tutela ó curaduría de sus hijos, á la madre que pase á segundas ó posteriores nupcias y obtenga dicha habilitacion, sin que constituya préviamente, y con aprobacion del Juez, la hipoteca especial correspondiente.

Art. 208.

Si la madre se mezclare ó continuare mezclándose en la administracion de la tutela ó curaduría, antes de constituir la hipoteca prevenida en el artículo anterior, quedará obligado su marido á prestar la que se establece en el art. 211, respondiendo con ella de las resultas de la administracion ilegal de su mujer.

Art. 209.

Si la madre no constituyere la hipoteca en el término de sesenta dias, contados desde la fecha del nuevo matrimonio, nombrará ó hará nombrar el Juez, con arreglo á las Leyes, otro tutor ó curador al huérfano ó incapacitado, bien á instancia de cualquiera de los parientes de este, ó bien de oficio.

Art. 210.

El tutor ó curador nombrado conforme á lo prevenido en el artículo anterior, prestará su fianza con las formalidades prescritas en Ley de Enjuiciamiento civil, oyéndose además, para su aprobacion, al pariente que en su caso haya pedido el nombramiento.

Art. 211.

El hijo cuya madre, siendo ó habiendo sido su tutora ó curadora, contraiga nuevo matrimonio antes de la aprobacion de las cuentas de su tutela ó curaduría, podrá exigir que el padrastro constituya sobre sus propios bienes hipoteca especial bastante á responder de las resultas de dichas cuentas.

Art. 212.

Si el hijo fuere menor de edad, deberán pedir en su nombre la constitucion de la hipoteca de que trata el artículo anterior, y calificar la suficiencia de la que se ofreciere:

1.° El tutor ó curador del mismo hijo.
2.° El curador para pleitos, si lo tuviere nombrado.
3.° Cualquiera de los parientes del hijo por la línea paterna.
4.° En defecto de todos estos, los parientes de la línea materna.

Art. 213.

Si concurrieren á pedir la hipoteca dos ó mas de las personas indicadas en el artículo anterior, será preferida, para la prosecucion del espediente, la que corresponda, siguiendo el órden prescrito en el mismo artículo.

Si concurrieren dos ó mas parientes de una misma línea, se entenderá con todos el procedimiento, siempre que convengan en litigar unidos.

Art. 214.

Los tutores ó curadores obligados á dar fianza, deberán constituir hipoteca especial á favor de las personas que tengan bajo su guarda, con sujecion á lo dispuesto en el tít. III, parte segunda de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 215.

Si la hipoteca constituida por el tutor ó curador llegare á ser insuficiente, el Juez exigirá, á su prudente arbitrio, una ampliacion de fianza, ó adoptará las providencias oportunas para asegurar los intereses del menor ó incapacitado.

Art. 216.

La ampliacion de fianza de que trata el artículo anterior, podrá pedirse por cualquiera persona ó decretarse de oficio en cualquier tiempo en que el Juez lo estime conveniente; pero guardándose, en todo caso, las formalidades prevenidas en la Ley de Enjuiciamiento civil para la constitucion de la primera fianza.

Si el Juez no creyere procedente exigir dicha ampliacion, de-

berá disponer el depósito del sobrante de las rentas, ó la imposicion de los fondos, conforme á lo determinado en los números 4.° y 5.° del art. 1272 de la citada Ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 217.

Las Direcciones generales, los Gobernadores de las provincias y los Alcaldes deberán exigir la constitucion de hipotecas especiales, sobre los bienes de los que manejen fondos públicos ó contraten con el Estado, las provincias ó los pueblos, en todos los casos y en la forma que prescriban los Reglamentos administrativos.

Art. 218.

El Estado tendrá preferencia sobre cualquiera otro acreedor, para el cobro de una anualidad de los impuestos que graven á los inmuebles.

Para tener igual preferencia por mayor suma que la correspondiente á dicha anualidad, podrá exigir el Estado una hipoteca especial en la forma que determinen los Reglamentos administrativos.

§ 6.°

De otras hipotecas legales.

Art. 219.

El asegurador de bienes inmuebles tendrá derecho á exigir una hipoteca especial sobre los bienes asegurados, cuyo dueño no haya satisfecho los premios del seguro de dos ó mas años, ó de dos ó mas de los últimos dividendos, si el seguro fuere mútuo.

Art. 220.

Mientras no se devenguen los premios de los dos años, ó los dos últimos dividendos en su caso, tendrá el crédito del asegurador preferencia sobre los demas créditos.

Art. 247.

La liquidacion del impuesto que deba pagarse en cada caso, se hará por las oficinas de la Hacienda pública, en la forma que determinen los Reglamentos.

Art. 248.

Las cartas de pago de los impuestos satisfechos por actos ó contratos sujetos á inscripcion, se estenderán por duplicado y se entregarán ambos ejemplares á la persona que los satisfaga.

Uno de estos ejemplares se presentará y quedará archivado en el Registro.

El Registrador que no conservare dicho ejemplar, será responsable directamente de los derechos que hayan dejado de satisfacerse á la Hacienda.

Art. 249.

Para que en virtud de providencia judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, espedirá el Juez por duplicado el mandamiento correspondiente.

El Registrador devolverá uno de los ejemplares al mismo Juez que lo haya dirigido ó al interesado que lo haya presentado, con nota, firmada por él, en que esprese quedar cumplido; y conservará el otro en su oficio, estendiendo en él una nota rubricada, igual á la que hubiere puesto en el ejemplar devuelto.

Estos documentos se archivarán enlegajados, numerándolos por el órden de su presentacion.

Art. 250.

Los Registradores conservarán tambien en legajos, por órden de fechas y númerados, los títulos de otra especie en cuya virtud cancelen total ó parcialmente alguna hipoteca; pero poniendo préviamente en ellos la nota á que se refiere el artículo 244.

Art. 251.

Los demas títulos que se presenten al Registro se devolverán á los interesados con la nota prevenida en el artículo 244, despues de haber hecho de ellos el uso que corresponda.

Art. 252.

Los interesados en una inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion, podrán exigir que, antes de hacerse en el libro el asiento principal de ella, se les dé conocimiento de la minuta del mismo asiento.

Si notaren en ella algun error ú omision importante, podrán pedir que se subsane, acudiendo al Regente, ó su delegado en el caso de que el Registrador se negare á hacerlo.

El Regente ó su delegado resolverá lo que proceda sin forma de juicio, y en el término de seis dias.

Art. 253.

Siempre que se dé al interesado conocimiento de la minuta en la forma prevenida en el artículo anterior, y manifieste su conformidad, ó no manifestándola, decida el Regente la forma en que aquella se deba estender, se hará mencion de una ú otra circunstancia en el asiento respectivo.

TITULO VII.

DE LA RECTIFICACION DE LOS ASIENTOS DEL REGISTRO.

Art. 254.

Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

1.° En los asientos principales de inscripcion, anotacion

preventiva ó cancelacion que existan en el Registro de la propiedad ó en el de las hipotecas por órden de fechas, y cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.

2.° En los asientos de presentacion, notas marginales, indicaciones de referencia y asientos del Registro de las hipotecas por órden alfabético, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro; siempre que la inscripcion principal respectiva baste para dar á conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

3.° En los mismos asientos comprendidos en el párrafo anterior, cuando la inscripcion principal no baste para dar á conocer el error, pero exista en el Registro el título de ella.

Art. 255.

Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que tenga en su poder el título inscrito, ó sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

1.° En inscripciones, anotaciones preventivas ó cancelaciones comprendidas en el Registro de la propiedad ó en el de las hipotecas por órden de fechas, y cuyos títulos no existan en el Registro.

2.° En asientos de presentacion, notas marginales, indicaciones de referencia ó asientos del Registro de las hipotecas por órden alfabético, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas, y no existan tampoco los títulos en la oficina del Registro.

Art. 256.

Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones ó cancelaciones, ó en otros asientos referentes á ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, ó una providencia judicial que lo ordene.

Los mismos errores cometidos en asientos de presentacion, notas marginales, indicaciones de referencia y asientos del Registro de las hipotecas por órden alfabético, cuando la inscripcion principal respectiva baste para darlos á conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador.

Art. 257.

El Registrador ó cualquiera de los interesados en una inscripcion podrá oponerse á la rectificacion que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que á su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado, con el correspondiente en el título á que la inscripcion se refiera.

La cuestion que se suscite con este motivo, se decidirá en juicio ordinario.

Art. 258.

Cuando los errores materiales ó de concepto produzcan la nulidad de la inscripcion, conforme al art. 30, no habrá lugar á rectificacion y se pedirá y declarará por quien corresponda dicha nulidad.

Art. 259.

Se entenderá que se comete error material para el efecto de los anteriores artículos, cuando sin intencion conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la espresion de alguna circunstancia, cuya falta no sea causa de nulidad, ó se equivoquen los nombres propios ó las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por eso el sentido general de la inscripcion, ni el de ninguno de sus conceptos.

Art. 260.

Se entenderá que se comete error de concepto, cuando al espresarse en la inscripcion alguno de los contenidos en el título, se altere ó varíe su sentido, sin que esta falta produzca necesariamente la nulidad, conforme á lo prevenido en el art. 30.

Art. 261.

Los errores materiales que se cometan en la redaccion de los asientos, no podrán salvarse con enmiendas, tachas, ni raspaduras,

ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se esprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior.

Art. 262.

Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripcion, la cual se hará, mediante la presentacion del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere su error ó el Juez lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redaccion vaga, ambigua ó inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, ó lo declarare así una sentencia judicial.

Art. 263.

Siempre que se haga la rectificacion en virtud del mismo título antes presentado serán todos los gastos y perjuicios que se originen, de cuenta del Registrador.

En el caso de necesitarse un título nuevo, pagarán los interesados los gastos de la nueva inscripcion, y los demás que la rectificacion ocasione.

Art. 264.

El concepto rectificado no surtirá efecto en ningun caso, sino desde la fecha de la rectificacion.

TITULO VIII.

DE LA DIRECCION E INSPECCION DE LOS REGISTROS.

Art. 265.

Los Registros dependerán esclusivamente del Ministerio de Gracia y Justicia.

Art. 266.

Se establecerá bajo la dependencia inmediata del mismo Ministro de Gracia y Justicia, una *Direccion general del Registro de la Propiedad.*

Art. 267.

Corresponderá á la Direccion general que se establece por el artículo anterior:

1.° Proponer al Ministro de Gracia y Justicia, ó adoptar por sí en los casos que determinen los Reglamentos, las disposiciones necesarias para el establecimiento de los Registros de la Propiedad en todo el Reino, y para asegurar en ellos la observancia de esta Ley y de los Reglamentos que se dicten para su ejecucion.

2.° Instruir los espedientes que se formen para la provision de los Registros vacantes, ó la separacion de los Registradores, proponiendo la resolucion definitiva que en cada caso proceda con arreglo á la ley.

3.° Resolver las dudas que se ofrezcan á los funcionarios encargados de la aplicacion de esta Ley, en cuanto no exijan disposiciones de carácter general que deban adoptarse por el Ministro de Gracia y Justicia.

4.° Formar y publicar los estados del movimiento de la propiedad, con arreglo á los datos que suministren los Registradores.

5.° Ejercer la alta inspeccion y vigilancia en todos los Registros del Reino; entendiéndose para ello con los Regentes de las Audiencias, y aun con los Jueces de primera instancia y los mismos Registradores, cuando lo crean conveniente al mejor servicio.

Las demás atribuciones de la Direccion, su organizacion y planta se fijarán por un Real decreto.

Art. 268.

Los Regentes de las Audiencias serán Inspectores de los Registros de su territorio, y ejercerán inmediatamente las facultades que

en tal concepto les corresponden, por medio de los Jueces de primera instancia de los partidos respectivos, quienes serán para este efecto sus delegados.

En los partidos donde haya mas de un Juez ejercerá la delegacion el que el Regente designe.

Art. 269.

Los Regentes ó sus delegados visitarán los Registros el dia último de cada trimestre, estendiendo acta espresiva del estado en que los encuentren.

Art. 270.

Los Regentes podrán, además de la visita ordinaria trimestral, practicar, por sí ó por medio de sus delegados, las estraordinarias que juzguen convenientes, bien generales á todo el Registro, ó bien parciales á determinados libros del mismo.

Para las visitas estraordinarias podrá delegar el Regente sus facultades, si lo creyere necesario, en un Magistrado de la Audiencia.

Art. 271.

Los delegados remitirán á los Regentes las actas espresadas en el art. 269, dentro de los tres dias siguientes al en que termine la visita.

Art. 272.

Los Regentes darán cada seis meses al Ministerio de Gracia y Justicia un parte circunstanciado del estado en que se hallaren los Registros sujetos á su inspeccion y autoridad.

Art. 273.

Si los Regentes notaren alguna falta de formalidad por parte de los Registradores en el modo de llevar los Registros, ó cual-

quier infraccion de la Ley ó de los Reglamentos para su ejecucion, adoptarán las disposiciones necesarias para corregirlas, y en su caso, penarlas con arreglo á la misma Ley.

Si la falta ó infraccion notada pudiere ser calificada de delito, pondrán al culpable á disposicion de los Tribunales.

ART. 274.

Si el Regente notare que algun Registrador no hubiere prestado fianza, ó no hubiere depositado la cuarta parte de sus honorarios, conforme á lo dispuesto en el art. 305, lo suspenderá en el acto.

ART. 275.

Siempre que el Regente suspenda á algun Registrador, nombrará otro que le reemplace interinamente, y dará cuenta justificada de los motivos que para ello hubiere tenido al Ministro de Gracia y Justicia.

ART. 276.

Los Registradores consultarán directamente con el Regente ó con el Juez, su delegado, cualquiera duda que se les ofrezca sobre la inteligencia y ejecucion de esta Ley ó de los reglamentos que se dicten para aplicarla.

Si consultado el Juez de primera instancia dudare sobre la resolucion que se deba adoptar, elevará la consulta con su informe al Regente.

Si consultado el Regente por el Juez ó por el Registrador tuviere la misma duda, elevará la consulta al Gobierno.

ART. 277.

Siempre que la duda que dé lugar á la consulta del Registrador impida estender algun asiento principal en el Registro de la propiedad, ó en el de las hipotecas por órden de fechas, se hará una

anotacion preventiva en el libro correspondiente, la cual surtirá todos los efectos de la prevenida en el párrafo 8.° del art. 42.

La resolucion á la consulta, en tal caso, se comunicará precisamente al Registrador en el término de los sesenta dias señalados para la duracion de dichas anotaciones en el art. 96.

Si no se comunicare dicha resolucion en el término espresado, continuará produciendo su efecto la anotacion.

Art. 278.

Por la anotacion preventiva de que trata el artículo anterior, no se llevará al interesado derecho alguno.

TITULO IX.

DE LA PUBLICIDAD DE LOS REGISTROS.

Art. 279.

Los Registros serán públicos para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles ó derechos reales inscritos.

Art. 280.

Los Registradores pondrán de manifiesto los Registros en la parte necesaria á las personas que, á su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros del oficio, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservacion.

Art. 281.

Los Registradores espedirán certificaciones:

1.° De los asientos de todas clases que existan en el Registro, relativos á bienes que los interesados señalen.

2.° De asientos determinados que los mismos interesados de-

signen, bien fijando los que sean, ó bien refiriéndose á los que existan de una ó mas especies sobre ciertos bienes.

3.° De las inscripciones hipotecarias y cancelaciones de la misma especie, hechas á cargo ó en provecho de personas señaladas.

4.° De no existir asientos de ninguna especie, ó de especie determinada, sobre bienes señalados ó á cargo de ciertas personas.

Art. 282.

Las certificaciones espresadas en el artículo anterior podrán referirse, bien á un período fijo y señalado, ó bien á todo el trascurrido desde la primitiva instalacion del Registro respectivo.

Art. 283.

La libertad ó gravámen de los bienes inmuebles ó derechos reales solo podrá acreditarse en perjuicio de tercero, por las certificaciones de que trata el artículo precedente.

Art. 284.

Cuando las certificaciones de que trata el artículo 281 no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará á lo que de estos resulte, salva la accion del perjudicado por ellas, para exigir la indemnizacion correspondiente del Registrador que haya cometido la falta.

Art. 285.

Los Registradores no espedirán las certificaciones de que tratan los anteriores artículos, sino á instancia por escrito del que, á su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble ó derecho real de que se trate, ó en virtud de mandamiento judicial.

Art. 286.

Cuando el Registrador se negare á manifestar el Registro ó á dar certificacion de lo que en él conste, podrá el que lo haya solicitado acudir en queja al Regente de la Audiencia, si residiere en el mismo lugar, ó al Juez de primera instancia del partido, en cualquier otro caso.

El Regente ó el Juez decidirá, oyendo al Registrador.

Si la decision fuere del Juez, podrá recurrirse al Regente en queja.

Art. 287.

Las solicitudes de los interesados y los mandamientos de los Jueces en cuya virtud deban certificar los Registradores, espresarán con toda claridad:

1.° La especie de certificacion que, con arreglo al art. 281, se exija y si ha ser literal ó en relacion.

2.° Las noticias que, segun la especie de dicha certificacion, basten para dar á conocer al Registrador los bienes ó personas de que se trate.

3.° El período á que la certificacion deba contraerse.

Art. 288.

Las certificaciones se darán de los asientos del Registro de la propiedad, ó del de las hipotecas por órden de fechas, ó de ambos á la vez, segun fuere su clase.

Tambien se darán de los asientos del diario, cuando al tiempo de espedirlas existiere alguno pendiente de inscripcion en dichos registros, que debiera comprenderse en la certificacion pedida, y cuando se trate de acreditar la libertad de alguna finca, ó la no existencia de algun derecho.

Art. 289.

Los Registradores no certificarán de los asientos del Registro de

las hipotecas por órden alfabético, ni de los del diario, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior, sino cuando el Juez lo mande ó los interesados lo pidan espresamente.

Art. 290.

Las certificaciones se espedirán literales ó en relacion, segun se mandaren dar ó se pidieren.

Las certificaciones literales comprenderán íntegramente los asientos á que se refieran.

Las certificaciones en relacion espresarán todas las circunstancias que los mismos asientos contuvieren, necesarias para su validez, segun el art. 30; las cargas que á la sazon pesen sobre el inmueble ó derecho inscrito, segun la inscripcion relacionada, y cualquiera otro punto que el interesado señale, ó juzgue importante el Registrador.

Art. 291.

Ros Registradores, prévio exámen de los libros, estenderán las certificaciones con relacion únicamente á los bienes, personas y períodos designados en la solicitud ó mandamiento, sin referir en ellas mas asientos ni circunstancias que los exigidos, salvo lo dispuesto en el párrafo 2.° del art. 288 y en el 292, pero sin omitir tampoco ninguno que pueda considerarse comprendido en los términos de dicho mandamiento ó solicitud.

Art. 292.

Cuando se pidiere ó mandare dar certificacion de una inscripcion señalada, bien literal ó bien en relacion, y la que se señalare estuviere cancelada, el Registrador insertará á continuacion de ella copia literal del asiento de cancelacion.

Art. 293.

Cuando se pidiere certificacion de los gravámenes que tuviere

sobre sí un inmueble y no apareciere del Registro ninguno vigente impuesto en la época ó por las personas designadas, lo espresará así el Registrador, refiriéndose á cada uno de los libros de los dos Registros y al diario.

Si resultare algun gravámen, lo insertará literal ó en relacion, conforme á lo prevenido en el art. 290, espresando á continuacion que no aparece ningun otro subsistente.

Art. 294.

Cuando el Registrador dudare si está subsistente una inscripcion, por dudar tambien de la validez ó eficacia de la cancelacion que á ella se refiera, insertará á la letra ambos asientos en la certificacion, cualquiera que sea la forma de esta, espresando que lo hace así por haber dudado si dicha cancelacion tenia todas las circunstancias necesarias para producir sus efectos legales, y los motivos de la duda.

Art. 295.

Los Registradores espedirán las certificaciones que se les pidan en el mas breve término posible; pero sin que este pueda esceder nunca del correspondiente á cuatro dias por cada finca, cuyas inscripciones, libertad ó gravámenes se trate de acreditar.

Art. 296.

Trascurrido el término prefijado en el artículo anterior, podrá acudir el interesado al Regente ó á su delegado, solicitando le admita justificacion de la demora, y procediendo conforme á lo prevenido en el art. 286.

TITULO X.

DEL NOMBRAMIENTO, CUALIDADES Y DEBERES DE LOS REGISTRADORES.

ART. 297.

Cada Registro estará á cargo de un Registrador.

ART. 298.

Para ser nombrado Registrador se requiere:

1.° Ser mayor de veinte y cinco años.

2.° Ser Abogado.

3.° Haber desempeñado funciones judiciales ó fiscales, ó ejercido de Abogacía cuatro años por lo menos.

ART. 299.

No podrán ser nombrados Registradores:

1.° Los fallidos ó concursados que no hayan obtenido rehabilitacion.

2.° Los deudores al Estado ó á fondos públicos como segundos contribuyentes, ó por alcance de cuentas.

3.° Los procesados criminalmente, mientras lo estuvieren.

4.° Los condenados á penas aflictivas, mientras no obtengan rehabilitacion.

ART. 300.

El cargo de Registrador será incompatible con el de Juez de paz, Alcalde, Notario y con cualquiera empleo dotado con fondos del Estado, de las provincias ó de los pueblos.

Art. 301.

En cada Registro habrá los oficiales y auxiliares que el Registrador necesite, nombre y retribuya, los cuales desempeñarán los trabajos que él mismo les encomiende; pero bajo su única y esclusiva responsabilidad.

Art. 302.

El nombramiento de los Registradores se hará por el Ministerio de Gracia y Justicia.

Art. 303.

Antes de proceder al nombramiento de los Registradores, anunciará el Gobierno las plazas vacantes en la *Gaceta de Madrid* y en los *Boletines oficiales* de las provincias respectivas, para que dentro de los treinta dias siguientes á la publicacion del anuncio, puedan presentar sus solicitudes documentadas los aspirantes que se crean con las cualidades necesarias para obtenerlos.

Art. 304.

Los que sean nombrados Registradores, no podrán ser puestos en posesion de su cargo, sin que presten préviamente una fianza, cuyo importe fijarán los Reglamentos.

Art. 305.

Si anunciada una vacante en la *Gaceta de Madrid* y en el *Boletin oficial* de la provincia respectiva, no se presentare á solicitarla quien pueda prestar fianza, la proveerá el Gobierno sin dicha fianza prévia; pero en este caso, el nombrado deberá depositar en la Caja general de Depósitos, en algun Banco autorizado por la ley, ó en sus comisionados, la cuarta parte de los honorarios que devengue hasta completar la suma de la garantía.

Art. 306.

El depósito, ó la fianza en su caso, de que trata el artículo anterior, no se devolverá al Registrador hasta tres años despues de haber cesado en su cargo, durante cuyo tiempo se anunciará cada seis meses por el Juez dicha devolucion en el *Boletin* y periódicos oficiales de la provincia y en la *Gaceta de Madrid*, á fin de que llegue á noticia de todos aquellos que tengan alguna accion que deducir contra el mismo Registrador.

Art. 307.

La fianza de los Registradores y el depósito, en su caso, quedarán afectos, mientras no se devuelvan, á las responsabilidades en que aquellos incurran por razon de su cargo, con preferencia á cualesquiera otras obligaciones de los mismos Registradores.

Art. 308.

Los Registradores no podrán ser removidos sino por sentencia judicial ó por el Gobierno, en virtud de espediente instruido por el Regente, con audiencia del interesado é informe del Juez del partido.

Para que la remocion pueda decretarse por el Gobierno, se deberá acreditar en el espediente alguna falta cometida por el Registrador en el ejercicio de su cargo, ó que le haga desmerecer en el concepto público.

Art. 309.

Luego que los Registradores tomen posesion del cargo, propondrán al Regente el nombramiento de un sustituto que les reemplace en sus ausencias y enfermedades; pudiendo elegir para ello, bien á alguno de los oficiales del mismo Registro ó bien á otra persona de su confianza.

Si el Regente se conformare con la propuesta, espedirá desde luego el nombramiento al sustituto; si no se conformare por algun

motivo grave, mandará al Registrador que le proponga otra persona.

El sustituto desempeñará sus funciones bajo la responsabilidad del Registrador, y será removido siempre que este lo solicite.

Art. 310.

Los Registradores formarán en fin de cada año tres estados duplicados y espresivos:

El primero, de las enajenaciones de inmuebles hechas durante el año, sus precios líquidos y derechos pagados por ellas á la Hacienda pública.

El segundo, de los derechos de usufructo, uso, habitacion, servidumbres, censos y otros cualesquiera reales, impuestos sobre los inmuebles con esclusion de las hipotecas, sus valores en capital y renta, y derechos pagados por ellos á la Hacienda pública.

El tercero, de las hipotecas constituidas, número de fincas hipotecadas, importe de los capitales asegurados por ellas, cancelaciones de hipotecas verificadas, número de fincas liberadas y de capitales reintegrados.

El Reglamento determinará las demas circunstancias que deban espresar dichos estados y la manera de redactarlos.

Art. 311.

Los Registradores remitirán antes del dia 1.° de Abril los estados espresados en el artículo anterior á los Regentes de las Audiencias, los cuales los dirigirán al Ministerio de Gracia y Justicia antes del 1.° de Junio, con las observaciones que estimen convenientes.

El Ministro de Gracia y Justicia remitirá antes del 1.° de Agosto uno de dichos estados al de Hacienda para su conocimiento.

Art. 312.

Los Registradores percibirán los honorarios que se establecen por esta Ley y costearán los gastos necesarios para conservar y llevar los Registros.

TITULO XI.

DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS REGISTRADORES.

Art. 313.

Los Registradores responderán civilmente, en primer lugar con sus fianzas, y en segundo con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen:

1.° Por no asentar en el diario, no inscribir, ó no anotar preventivamente en el término señalado en la ley los títulos que se presenten al Registro.

2.° Por error ó inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas ó notas marginales.

3.° Por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripcion ó anotacion, ú omitir el asiento de alguna nota marginal en el término correspondiente.

4.° Por cancelar alguna inscripcion, anotacion preventiva ó nota marginal, sin el título y los requisitos que exige esta Ley.

5.° Por error ú omision en las certificaciones de inscripcion ó de libertad de los inmuebles ó derechos reales, ó por no espedir dichas certificaciones en el término señalado en esta Ley.

Art. 314.

Los errores, inexactitudes ú omisiones espresados en el artículo anterior, no serán imputables al Registrador, cuando tengan su orígen en algun defecto del mismo título inscrito, y no sea de los que notoriamente, y segun los artículos 19, núm. 8 del 42, 100 y 101, debieran haber motivado la denegacion ó la suspension de la inscripcion, anotacion ó cancelacion.

Art. 315.

La rectificacion de los errores cometidos en asientos de cual-

quiera especie, y que no traigan su orígen de otros cometidos en los respectivos títulos, no librará al Registrador de la responsabilidad en que pueda incurrir por los perjuicios que hayan ocasionado los mismos asientos antes de ser rectificados.

Art. 316.

El Registrador será responsable con su fianza y con sus bienes de las indemnizaciones y multas á que puedan dar lugar los actos de su suplente, mientras esté á su cargo el Registro.

Art. 317.

El que por error, malicia ó negligencia del Registrador perdiere un derecho real ó la accion para reclamarlo, podrá exigir desde luego del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido.

El que por las mismas causas pierda sola la hipoteca de una obligacion, podrá exigir que el Registrador, á su eleccion, ó le proporcione otra hipoteca igual á la perdida, ó deposite desde luego la cantidad asegurada, para responder en su dia de dicha obligacion.

Art. 318.

El que por error, malicia ó negligencia del Registrador quede libre de alguna obligacion inscrita, será responsable solidariamente con el mismo Registrador del pago de las indemnizaciones á que este sea condenado por su falta.

Art. 319.

Siempre que en el caso del artículo anterior, indemnice el Registrador al perjudicado, podrá repetir la cantidad que por tal concepto pagare, del que por su falta haya quedado libre de la obligacion inscrita.

Cuando el perjudicado dirigiere su accion contra el favorecido

por dicha falta, no podrá repetir contra el Registrador, sino en el caso de que no llegue á obtener toda la indemnizacion reclamada, ó alguna parte de ella.

ART. 320.

La accion civil, que con arreglo al art. 317, ejercite el perjudicado por las faltas del Registrador, no impedirá ni detendrá el uso de la penal que en su caso proceda, conforme á las leyes.

ART. 321.

Toda demanda que haya de deducirse contra el Registrador para exigirle la responsabilidad, se presentará y sustanciará ante el Juzgado á cuyo partido corresponda el Registro en que se haya cometido la falta.

En las capitales de provincia donde haya mas de un Juzgado, se presentarán dichas demandas ante el Juez decano.

ART. 322.

Las infracciones de esta Ley ó de los Reglamentos que se espidan para su ejecucion, cometidas por los Registradores, aunque no causen perjuicio á tercero ni constituyan delito, serán castigadas sin formacion de juicio por los Regentes, con multa de 20 á 200 duros.

ART. 323.

Las sentencias ejecutorias que se dicten, condenando á los Registradores á la indemnizacion de daños y perjuicios, se publicarán en la *Gaceta de Madrid*, y en el *Boletin oficial* de la provincia, si hubieren de hacerse efectivas con la fianza por no satisfacer el condenado el importe de la indemnizacion.

En virtud de este anuncio, podrán deducir sus respectivas demandas los que se crean perjudicados por otros actos del mismo Registrador, y si no lo hicieren en el término de noventa dias, se llevara á efecto la sentencia.

Art. 324.

Si se dedujeren dentro del término de los noventa dias algunas reclamaciones, continuará suspendida la ejecucion de la sentencia hasta que recaiga sobre ellas ejecutoria, á no ser que la fianza bastare notoriamente para cubrir el importe de dichas reclamaciones despues de cumplida la ejecutoria.

Art. 325.

Cuando la fianza no alcanzare á cubrir todas las reclamaciones que se estimen procedentes, se prorateará su importe entre los que las hayan formulado.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la responsabilidad de los demás bienes de los Registradores.

Art. 326.

El Regente suspenderá desde luego al Registrador condenado por ejecutoria á la indemnizacion de daños y perjuicios, si en el término de diez dias no completare ó repusiere su fianza, ó no asegurare á los reclamantes las resultas de los respectivos juicios.

Art. 327.

El perjudicado por los actos de un Registrador que no deduzca su demanda en el término de los noventa dias, señalado en el artículo 323, deberá ser indemnizado con lo que restare de la fianza ó de los bienes del mismo Registrador, y sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 318.

Art. 328.

Si admitida la demanda de indemnizacion no pareciere bastante para asegurar su importe el de la fianza, deberá el Juez decre-

tar, á instancia del actor, una anotacion preventiva sobre los bienes del Registrador.

Art. 329.

Cuando un Registrador fuere condenado á la vez á la indemnizacion de daños y perjuicios y al pago de multas, se abonarán con preferencia los primeros.

Art. 330.

El término para la devolucion de las fianzas deberá contarse desde que el interesado deje de ejercer el cargo de Registrador, y no desde que cese en un Registro para pasar á otro.

Art. 331.

Al Registrador que pase de un Registro de mayor fianza á otro que la exija menor, no se le devolverá la diferencia, sino en el plazo y con las condiciones que prescribe el art. 306.

Art. 332.

La accion para pedir la indemnizacion de los daños y perjuicios causados por los actos de los Registradores, prescribirá al año de ser conocidos los mismos perjuicios por el que pueda reclamarlos, y no durará en ningun caso mas tiempo que el señalado por las leyes comunes para la prescripcion de las acciones personales, contándose desde la fecha en que la falta haya sido cometida.

Art. 333.

El Juez ante quien fuere demandado un Registrador para la indemnizacion de perjuicios causados por sus actos, dará parte inmediatamente de la demanda al Regente de quien dependa el mismo Registrador.

El Regente, en su vista, deberá mandar al Juez que disponga

la anotacion preventiva de que trata el art. 328, si la creyere procedente y no estuviere ordenada; previniéndole al mismo tiempo, que le dé cuenta de los progresos del litigio en períodos señalados.

El que durante noventa dias no agitase el curso de la demanda que hubiere deducido, se entenderá que renuncia á su derecho.

TITULO XII.

DE LOS HONORARIOS DE LOS REGISTRADORES.

ART. 334.

Los Registradores cobrarán los honorarios de los asientos que hagan en los libros y de las certificaciones que espidan, con sujecion estricta al arancel que acompaña á esta Ley.

Los actos ó diligencias que no tengan señalados honorarios en dicho arancel, no devengarán ningunos.

ART. 335.

Los honorarios del Registrador se pagarán por aquel ó aquellos á cuyo favor se inscriba ó anote inmediatamente el derecho.

ART. 336.

Cuando fueren varios los que tuvieren la obligacion espresada en el artículo anterior, el Registrador podrá exigir el pago de cualquiera de ellos, y el que lo verifique tendrá derecho á reclamar de los demás la parte que por los mismos haya satisfecho.

En todo caso, se podrá proceder á la exaccion de dichos honorarios por la via de apremio, pero nunca se detendrá ni negará la inscripcion por falta de su pago.

ART. 337.

Los asientos que se hagan en los índices en el Registro de la hi-

potecas por órden alfabético, y en cualesquiera libros auxiliares que lleven los Registradores, no devengarán honorarios.

Art. 338.

En los honorarios que señala el arancel á las certificaciones de los Registradores, no se considerará comprendido el importe del papel sellado en que deban estenderse, el cual será de cuenta de los interesados.

Art. 339.

Al pié de todo asiento, certificacion ó nota que haya devengado honorarios, estampará el Registrador el importe de los que hubiere cobrado, citando el número del arancel con arreglo al cual los haya exigido.

Art. 340.

Los honorarios que devenguen los Registradores por los asientos ó certificaciones que los Jueces manden estender ó librar á consecuencia de los juicios de que conozcan, se calificarán para su exaccion y cobro, como las demás costas del mismo juicio.

Art. 341.

Cuando declare el Juez infundada la negativa del Registrador á inscribir ó á anotar definitivamente un título, no estará obligado el interesado á pagar los honorarios correspondientes á la anotacion preventiva, ó en su caso, á la nota marginal que el mismo Registrador haya puesto al asiento de presentacion al tiempo de devolver dicho título, ni á la cancelacion de la misma nota.

Art. 342.

Cuando se rectifique un asiento por error de cualquiera especie cometido en él por el Registrador, no devengará este honorarios por el asiento nuevo que estendiere; pero sin perjuicio de lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 263.

ART. 343.

Cuando el valor de la finca ó derecho á que se refiera el asiento ó la certificacion no escediere de 2,000 rs., y pasare de 1,000, se exigirá tan solo la mitad de los honorarios respectivamente señalados en el arancel.

Si escediendo de 500 rs., no pasare de mil se exigirá solamente la cuarta parte de los mismos honorarios.

Si no escediere de 500 rs., solo se exigirá la cantidad fija que señala el mismo arancel.

ART. 344.

Los Registradores se sujetarán estrictamente en la redaccion de los asientos, notas y certificaciones, á las instrucciones y modelos que contendrá el Reglamento para la ejecucion de esta Ley.

ART. 345.

Los Jueces delegados de los Regentes para la inspeccion de los Registros examinarán cuidadosamente en las visitas, si los asientos están redactados con arreglo á los modelos indicados en el artículo anterior, y consignarán en el acta las faltas que notaren de esta especie, á fin de que sea corregido disciplinariamente el Registrador que diere á sus asientos mas estension que la necesaria, ú omitiere hacer mencion en ellos de las circunstancias que deban contener, segun su clase.

ART. 346.

El Gobierno, dentro de los cinco años siguientes á la publicacion de esta Ley, podrá hacer en el arancel que á la misma acompaña las alteraciones que aconseje la esperiencia, oyendo al Consejo de Estado.

Pasados los cinco años, no podrá hacerse variacion alguna, sino por medio de una ley.

TITULO XIII.

DE LA LIBERACION DE LAS HIPOTECAS LEGALES Y OTROS GRAVÁMENES EXISTENTES.

Art. 347.

Los que á la publicacion de esta Ley tengan á su favor alguna hipoteca legal de las no esceptuadas en el artículo 354, podrán exigir en el término de un año, que la persona obligada por dicha hipoteca constituya é inscriba en su lugar una especial suficiente para responder del importe de la obligacion asegurada por la primera.

El año prefijado en el párrafo anterior empezará á correr desde el dia en que comience á regir esta Ley.

Art. 348.

Si el importe de la obligacion que se deba asegurar en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, no fuere determinado ó líquido, se fijará de comun acuerdo entre los interesados ó sus representantes legítimos, para el efecto de señalar la cuantía de la hipoteca especial.

En este caso, no quedará obligado el que constituya la hipoteca á mas que á lo que pueda exigírsele por resultado de la obligacion principal, ni el que tenga á su favor dicha hipoteca perderá su derecho para exigir por la accion personal la parte del crédito que no alcancen á cubrir los bienes hipotecados.

Art. 349.

Si no hubiere avenencia entre los interesados sobre la determinacion del importe de la obligacion que haya de asegurarse, ó la suficiencia de los bienes ofrecidos en hipoteca, se decidirán uno y otro punto por el Juez en la forma prescrita en el art. 165.

Art. 350.

Transcurrido el año prescrito en el art. 347, no podrán exigir la constitucion de hipotecas especiales en sustitucion de las legales, sino los que tengan derecho á ello con arreglo á esta Ley y en la forma que la misma prescribe, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 354.

Art. 351.

Tampoco surtirá efecto contra tercero, transcurrido el año, ninguna hipoteca legal no inscrita, con esclusion de las comprendidas en el referido art. 354.

Art. 352.

Las hipotecas especiales que se constituyan dentro del espresado término de un año, bien en sustitucion de las legales comprendidas en los artículos 353 y 354, ó bien en seguridad de los derechos á que se refiere el art. 358, surtirán su efecto desde la fecha en que con arreglo á la legislacion anterior, deberia producirlo la hipoteca legal ó el derecho asegurado, para lo cual deberá fijarse dicha fecha en la inscripcion misma.

Las que se constituyan pasado dicho término, cualesquiera que sean su orígen y especie, no surtirán efecto, en cuanto á tercero, sino desde la fecha de su inscripcion.

Art. 353.

Las hipotecas legales existentes, cuya inscripcion, como hipotecas especiales, podrá exigirse segun lo dispuesto en el art. 347, serán las que á la publicacion de esta Ley existan con el carácter de tácita:

1.° En favor de la Hacienda pública, sobre los bienes de los que manejen fondos de la misma ó contraten con ella, y sobre los bienes de los contribuyentes que deban mas de una anualidad de los impuestos que graven los mismos inmuebles.

2.° En favor de las mujeres, sobre los bienes de un tercero que haya ofrecido dotarlas.

3.° En favor del marido, sobre los bienes de la mujer que haya ofrecido aportar dote, ó sobre los bienes de un tercero que hubiere hecho igual ofrecimiento por ella.

4.° En favor de los menores ó incapacitados, sobre los bienes de sus tutores ó curadores, ó de los herederos de estos, si sus causantes hubieren fallecido sin tener aprobadas las cuentas.

5.° En favor de los hijos, sobre los bienes de su madre y los de su padrastro, si aquella hubiere sido su tutora ó curadora, y no tuviere aprobadas sus cuentas.

6.° En favor tambien de los menores, sobre los bienes de su propiedad vendidos y cuyo precio no haya sido pagado por completo.

7.° En favor del legatario, sobre los bienes del testador, si el legado no estuviere pagado por completo.

8.° En favor de los acreedores refaccionarios, sobre las fincas refaccionadas, por las cantidades ó efectos anticipados y no satisfechos para la edificacion ó reparacion.

9.° En favor de los vendedores, sobre la cosa vendida por el precio de la misma, cuyo pago no haya sido aplazado.

Art. 354.

No podrán exigir la constitucion é inscripcion de hipoteca especial, segun lo dispuesto en el art. 347, y salvo lo prescrito en los artículos 365 y siguientes, los que á la publicacion de esta Ley se hallen disfrutando algunas de las hipotecas generales que establecia la legislacion anterior:

1.° En favor de las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos, por la dote y parafernales que les hayan sido entregados.

2.° En favor tambien de las mujeres casadas, sobre los bienes de sus maridos, por las dotes y arras que estos les hayan ofrecido.

3.° En favor de los hijos, sobre los bienes de sus padres, por los que tengan la cualidad de reservables.

4.° En favor de los hijos, sobre los bienes de los padres, por los de su peculio que estos usufructuen ó administren.

5.° Las hipotecas análogas que establecieren los fueros ó leyes especiales.

Art. 355.

Las hipotecas espresadas en el artículo anterior y que existieren á la publicacion de esta Ley, subsistirán con arreglo á la legislacion precedente, mientras duren las obligaciones que garanticen, á menos que por la voluntad de ambas partes, ó la del obligado, se sustituyan con hipotecas especiales ó dejen de tener efecto, en cuanto á tercero, en virtud de providencias dictadas en el juicio de liberacion establecido por los artículos 365 y siguientes.

Art. 356.

Los que á la publicacion de esta Ley tuvieren gravados sus bienes con alguna hipoteca tácita de las comprendidas en los artículos 353 y 354, podrán exigir en cualquier tiempo de la persona á cuyo favor tengan dicha obligacion, que acepte en su lugar una hipoteca especial y espresa suficiente.

Si dicha persona se negare á aceptar la hipoteca ofrecida, ó si aceptando la oferta, no hubiere conformidad entre los interesados sobre el importe de la obligacion que haya de asegurarse, ó sobre la suficiencia de los bienes ofrecidos en garantía, decidirá el Juez en la forma prevenida en el art. 165.

Estas hipotecas surtirán su efecto segun la regla establecida en el art. 352.

Art. 357.

Lo dispuesto en los artículos que preceden no altera ni modifica la preferencia concedida por las leyes en los bienes que no sean inmuebles ni derechos reales impuestos sobre los mismos, á las personas á cuyo favor se hayan constituido hipotecas legales.

Art. 358.

Los que á la publicacion de esta Ley tengan á su favor alguna

accion resolutoria ó rescisoria procedente de derechos que en adelante no han de surtir efecto en cuanto á tercero, sin su inscripcion, conforme á los artículos 16, 36 y 144, la podrán ejercitar dentro de un año, contado desde que empiece á regir la misma Ley, si antes de hacerlo no hubiere prescrito.

Art. 359.

Si los derechos á que se refiere el artículo anterior no fueren exigibles dentro del año, por no haberse cumplido la condicion de que dependan, podrá el que los tenga á su favor pedir que se los asegure con hipoteca especial, la misma persona obligada, y en su caso, el tercer poseedor de los bienes que lleven consigo la obligacion.

Art. 360.

Transcurrido el término del año sin haberse hecho uso de las acciones resolutorias ó rescisorias á que se refiere el art. 358, ó sin haberse obtenido la garantía de que trata el 359, no se podrán ejercitar las espresadas acciones en perjuicio de tercero, como no se haya asegurado el derecho con hipoteca especial.

Art. 361.

El importe, la suficiencia y los efectos de la hipoteca que deba constituirse, conforme á lo prevenido en el art. 359, se determinarán por las reglas establecidas en los arts. 348 y 349.

Art. 362.

Las hipotecas legales existentes á la publicacion de esta Ley á favor de los legatarios y de los acreedores refaccionarios, se inscribirán dentro del año prefijado en el art. 347 como anotaciones preventivas.

Los acreedores refaccionarios podrán hacer la anotacion en dicho plazo, no solamente por las cantidades entregadas, sino tambien por las que entregaren durante el espresado término.

Respecto á las primeras, surtirá efecto la anotacion desde que se entregaren, y en cuanto á las segundas, desde su fecha.

ART. 363.

Tendrán derecho á promover la inscripcion de las hipotecas legales espresadas en el artículo 353, dentro del plazo señalado en el 347.

En el caso del número primero de dicho art. 353:

Las Direcciones generales de la administracion del Estado y los Gobernadores de las provincias, cuando les corresponda en la forma que prescriban los reglamentos.

En los casos de los números 2.° y 3.°, el marido y la mujer en su caso:

En el caso del número 4.°

Los ascendientes, los parientes dentro del cuarto grado civil, y en su defecto los Jueces de paz.

En el caso del núm. 5.°:

El hijo, si fuere mayor de edad, y si no lo fuere, las personas que designa el art. 205.

En el caso del núm. 6.°:

Los guardadores, los ascendientes, los parientes dentro del cuarto grado civil, y en su defecto los Jueces de primera instancia que hayan autorizado la enagenacion.

En los casos de los números 7.°, 8.° y 9.°:

Los mismos interesados ó sus representantes legítimos.

ART. 364.

Para inscribir dentro del año las hipotecas legales espresadas en el art. 353, se presentará el título en cuya virtud se hayan constituido como hipotecas especiales.

Si no existiere título, será indispensable mandamiento judicial.

ART. 365.

Los que á la publicacion de esta Ley tuvieren gravados sus

bienes con alguna hipoteca legal de las comprendidas en los artículos 353 y 354, y no hicieren uso del derecho que les concede el art. 356, ó con alguna otra carga procedente de los derechos á que se refiere el art. 358, podrán liberarlos en la forma que prescriben los artículos siguientes.

Art. 366.

El propietario que se hallare en cualquiera de los casos previstos en el artículo anterior, podrá acudir al Juez manifestando los inmuebles que posea con espresion de la especie de hipoteca legal ó gravámen oculto á que estén ó pudieren estar afectos, ó de no estarlo á ninguno, los nombres y circunstancias de las personas á cuyo favor pueden existir dichas cargas, ó espresion de no ser conocidas ó de ignorarse su paradero, y la pretension de liberar todos los referidos bienes ó señaladamente algunos de ellos; y pidiendo, en su consecuencia, se señale un término á dichas personas para solicitar la constitucion de una hipoteca especial en sustitucion de la general, bajo apercibimiento de que no haciéndolo dentro del plazo que se señale, se tenga por estinguida la carga ó hipoteca en cuanto al tercero que despues adquiera dominio ó derecho real sobre cualquiera de los bienes tácitamente gravados y que se liberen.

Art. 367.

El escrito formulando la pretension espresada en el artículo anterior, se presentará con los títulos que acrediten la pertenencia de los bienes, ante el Juez del domicilio de la persona que deba ser citada; y si no se designare ninguna, ó las designadas residieren en diversos partidos, ante el Juez de aquel en que radiquen todos ó la mayor parte de los bienes que han de ser liberados.

Art. 368.

Si la hipoteca ó cargas legales fueren de aquellas cuya sustitucion por hipotecas especiales pudiere exigirse por otro que el

que las tenga en su favor, segun los artículos 182, 183, 184, 195, 205, 206, 212, 217 y 363, se entenderá la demanda con el que respectivamente tenga derecho á exigir la hipoteca en nombre del interesado, segun los referidos artículos, y si hubiere mas de uno con igual derecho, con todos ó el que designe el Juez.

Art. 369.

Presentada la solicitud en la forma que prescribe el art. 366, el Juez mandará formar espediente, y si se designare persona conocida interesada en la liberacion, le señalará un término que no bajará de treinta dias ni escederá de ciento veinte, para deducir la accion indicada en el mismo artículo bajo el apercibimiento solicitado.

Esta providencia se hará saber en la forma establecida para el emplazamiento en los artículos 228 al 231 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 370.

Si no se designare persona conocida interesada en la liberacion, y aun designándose, pero sin perjuicio en este último caso de la intimacion prevenida en el artículo anterior, dispondrá el Juez que se cite y emplace por edictos á los interesados desconocidos ó ausentes, señalándoles un término que no bajará de sesenta dias, ni escederá de ciento veinte, para que dentro de él puedan presentarse á deducir la accion espresada en el art. 366, bajo el apercibimiento que en él se prescribe.

Art. 371.

El término prefijado en el artículo anterior, se otorgará del modo siguiente: 1.° Se señalará el de sesenta dias; si el Juez lo creyere oportuno, segun las circunstancias del caso, lo prorogará por treinta dias mas, publicando nuevos edictos; y si todavía le pareciere conveniente, concederá nueva próroga por otros treinta, con igual publicacion de edictos.

ART. 372.

Los edictos se fijarán en el pueblo cabeza de partido judicial, en los pueblos donde estén situados los bienes de cuya liberacion se trate, y en el del domicilio, si fuere conocido, de los que hayan poseido dichos bienes en los últimos diez años; y además se publicarán en los periódicos oficiales de la provincia donde se siga el juicio, en los de aquella donde radiquen los bienes, si fueren distintas, y en la *Gaceta de Madrid.*

ART. 373.

Al notificar al interesado la providencia de que trata el artículo anterior, se le entregará una cédula firmada por el Escribano que esprese:

1.° El nombre, apellido, domicilio, estado y profesion del actor.

2.° La relacion de bienes que haya este presentado.

3.° La designacion de los que pretenda liberar.

4.° La especie de hipoteca legal ó gravámen oculto á que puedan estar afectos dichos bienes, segun la manifestacion del mismo actor.

ART. 374.

Los edictos prevenidos en el artículo anterior, espresarán:

1.° El nombre, apellido, domicilio, estado y profesion del actor.

2.° La relacion de los bienes que este pretenda liberar, indicando su situacion, nombre, número y linderos, el título de su última adquisicion y el nombre de su anterior propietario.

3.° La manifestacion que hubiere hecho el actor sobre la clase de hipotecas ó gravámenes que pudieren afectar á dichos bienes, ó de no tener en su concepto ningunos.

4.° El término señalado por el Juez para ejercitar la accion de hipoteca con el apercibimiento correspondiente.

Art. 375.

Las prórogas que se concedan á los interesados ausentes ó desconocidos, se entenderán igualmente concedidas á los presentes para hacer uso de su derecho, pero sin que en ningun caso puedan esceder de ciento veinte dias los términos otorgados á unos y otros.

Art. 376.

Cuando la finca que se trate de liberar estuviere hipotecada en favor de la Hacienda pública, se hará la intimacion al Gobernador de la provincia respectiva, ó al Director general á quien corresponda el negocio que haya dado lugar á la hipoteca.

En ambos casos se concederá por el Juez el término máximo que se espresa en el artículo anterior.

Art. 377.

Durante el término señalado, podrán acudir los que tengan á su favor cualquiera hipoteca tácita ó gravámen no inscrito de los indicados en el art. 358, bien solicitando una hipoteca especial en seguridad de su derecho, ó bien manifestando que, sin renunciar á su hipoteca general, renuncian á ella en cuanto á todos ó algunos de los bienes que señaladamente se pretendan liberar.

En el primer caso se dará traslado al actor de la pretension del interesado que saliere al juicio, y se procederá á la constitucion de la hipoteca en la forma prevenida en el art. 165.

En el segundo caso se tendrán por liberados los bienes que se señalen, de toda carga ó hipoteca oculta á favor del que haya hecho la manifestacion, mas sin perjuicio de las que puedan existir á favor de otras personas, si se reclamaren dentro del término.

Art. 378.

Si acudieren varios interesados en solicitud de hipotecas diferentes, todos serán oidos en un mismo juicio, y no se declararán

liberados ningunos bienes, hasta que se dicte sentencia firme sobre sus pretensiones.

Art. 379.

Transcurrido el término señalado por el Juez sin presentarse reclamacion ninguna, y no siendo prorogable, ó no creyendo el mismo Juez conveniente prorogarlo, se declararán, en virtud de nueva instancia del actor, libres de toda hipoteca tácita y gravámen no inscrito, los bienes cuya liberacion se haya solicitado.

Si reclamare algun interesado, se dictará igual providencia luego que se decida sobre su pretension, liberando en tal caso los bienes, sin perjuicio de las hipotecas especiales que por efecto del mismo juicio se constituyan sobre todos ó algunos de ellos, ó de la hipoteca tácita legal sobre otros, si se hubiere hecho esta reserva.

Art. 380.

La providencia de liberacion espresará:

1.° El nombre, situacion, número, linderos y pertenencia de cada una de las fincas que se liberen.

2.° La circunstancia de haberse dictado con audiencia de parte contraria, ó sin ella.

3.° La de haberse ó no constituido hipoteca especial en seguridad de derechos que antes estuvieren garantizados con hipoteca legal ó gravámen no inscrito.

4.° La de no haberse, en su caso, constituido dicha hipoteca especial, por haber renunciado los interesados á su hipoteca tácita sobre los bienes que se liberen, reservándosela sobre los demás que posea ó adquiera el propietario.

5.° La de quedar libres de toda carga no inscrita é hipoteca legal los bienes liberados, con esclusion, en su caso, de las hipotecas especiales que se constituyan sobre ellos, espresando las que sean.

Art. 381.

Los poseedores de bienes inmuebles ó derechos reales que quieran liberarlos de cualesquiera hipotecas legales y gravámenes

ocultos, ó constituidos á favor de personas desconocidas, podrán obtenerlo observando los trámites que se establecen por los artículos 365 y siguientes, con las modificaciones que se espresan á continuacion:

1.ª La solicitud se presentará ante el Juez de primera instancia del lugar donde esté situada la finca que se quiera liberar.

2.ª El Juez otorgará un plazo de sesenta dias, para que en él puedan deducir los interesados las acciones que les correspondan, y anunciará esta providencia por edictos que se fijarán en el pueblo cabeza del partido judicial, en los pueblos donde estuvieren situados los bienes de cuya liberacion se trate, y en el del domicilio, si fuere conocido, de los que los hubieren poseido en los últimos diez años.

3.ª Los edictos se publicarán tambien en el *Boletin oficial* de la provincia donde se siga el juicio, y en la *Gaceta de Madrid*, uniéndose al espediente los ejemplares en que se haga la publicacion.

4.ª Transcurrido el plazo señalado, se fijarán, si se pidiere, nuevos edictos por término de otros sesenta dias en la forma prescrita en las dos reglas anteriores.

5.ª Tambien será oido en todo caso el Promotor fiscal del Juzgado antes de dictar providencia definitiva, para que manifieste si se han guardado en el espediente las formalidades prevenidas en la ley.

ART. 382.

La providencia de liberacion se hará saber á los interesados que hayan acudido al juicio, en la misma forma que la de señalamiento de término, y se inscribirá por medio de una nota al márgen de la última inscripcion de propiedad de cada uno de los bienes liberados.

Para este efecto se dará al propietario de dichos bienes un testimonio de la providencia referida.

ART. 383.

El que á la publicacion de esta Ley tuviere gravados diferentes bienes de su propiedad con un censo ó una hipoteca voluntaria,

cuyo capital no se haya dividido entre los mismos, tendrá derecho á exigir que se divida entre los que basten para responder de un triplo del mismo capital, con arreglo á lo prescrito en el art. 96.

Si una sola de las fincas gravadas bastare para responder de dicha suma, tambien podrá exigirse que se reduzca á ella el gravámen.

Si dos ó mas de las mismas fincas hubieren de quedar gravadas, cada una deberá ser suficiente para responder del triplo de la parte del capital que se le señale.

Art. 384.

El acreedor ó censualista podrá tambien exigir la division y reduccion del gravámen en el caso previsto en el artículo anterior, si no lo hiciere el deudor ó censatario.

Art. 385.

Si los bienes acensuados ó hipotecados en la forma espresada en el art. 383 no bastaren para cubrir con su valor el triplo del capital del censo ó de la deuda, solo se podrá exigir la division de dicho capital entre los mismos bienes, en proporcion á lo que respectivamente valieren, pero no la liberacion de ninguno de ellos.

Art. 386.

La division y reduccion de los censos é hipotecas de que tratan los anteriores artículos, se verificarán por acuerdo mútuo entre todos los que puedan tener interés en la subsistencia de unos ú otras.

Si no hubiere conformidad entre los interesados, ó si alguno de ellos fuere persona incierta, se decretarán dichas division y reduccion por el Juez en juicio ordinario y con audiencia del Promotor fiscal, si hubiere interesados inciertos ó desconocidos.

Art. 387.

Verificándose la division y reduccion del censo ó hipoteca de

conformidad entre los interesados, se hará constar por medio de escritura pública.

Cuando haya precedido juicio y recaido sentencia el Juez espedirá el correspondiente mandamiento.

Art. 388.

Mediante la presentacion de la Escritura ó del mandamiento judicial en su caso, se inscribirá en el Registro la nueva hipoteca ó gravámen en la forma que quedé constituido, y se cancelarán los anteriores que deban reemplazar, si estuvieren inscritos.

TITULO XIV.

DE LA INSCRIPCION DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS Y NO INSCRITAS ANTES DE LA PUBLICACION DE LA PRESENTE LEY.

Art. 389.

Los que á la publicacion de esta Ley hayan adquirido y no inscrito bienes ó derechos que segun ella se deban inscribir, podrán inscribirlos en el término de un año contado desde la fecha en que la misma ley empieze á regir.

Art. 390.

Si las adquisiciones de inmuebles ó derechos de que trata el artículo anterior, se hubieren verificado noventa dias antes ó mas de la publicacion de esta Ley, se inscribirán libres del derecho de hipotecas y de la multa en que el propietario haya podido incurrir, y pagándose solamente al Registrador la mitad de los honorarios que estuvieren señalados á la inscripcion respectiva.

Si la adquisicion se hubiere verificado dentro de dicho período y no fuere de las que debian inscribirse segun las leyes y disposicio-

nes anteriores, disfrutará tambien el beneficio establecido en el párrafo precedente.

Si fuere de las que debian inscribirse segun dichas disposiciones, se verificará la inscripcion con arreglo á lo que estas determinaran en cuanto á los derechos, multas y honorarios del Registrador.

Art. 391.

Las inscripciones que se verifiquen en el mencionado plazo de un año, conforme á lo dispuesto en los dos anteriores artículos, no surtirán efecto en cuanto á tercero, sino desde su fecha, cualquiera que sea la de las adquisiciones ó gravámenes á que se refieran, si el derecho inscrito no constare de los títulos de propiedad al tiempo de su última adquisicion.

Si constare tal derecho en los títulos, se retrotraerán los efectos de la inscripcion á la fecha en que se haya adquirido por el dueño.

Art. 392.

Transcurrido el término del año, se podrán inscribir tambien los inmuebles ó derechos adquiridos antes de la publicacion de esta Ley, pero tales inscripciones, aunque se refieran á derechos cuya existencia se acredite por los títulos de propiedad al tiempo de su adquisicion, no perjudicarán ni favorecerán á tercero, sino desde su fecha, y devengarán derechos y honorarios dobles de los que les estuvieren respectivamente señalados.

Art. 393.

El que á la publicacion de esta Ley tuviere adquirido algun derecho de los que se pueden anotar preventivamente, segun lo dispuesto en los números 1.°, 3.°, 4.°, 5.° y 7.° del art. 42, podrá pedir su anotacion en el plazo del año señalado en el art. 389, y la que obtuviere surtirá efecto desde la fecha en que debería tenerlo el acto anotado con arreglo á la legislacion anterior.

Tambien podrá hacerse la anotacion despues de dicho plazo, pero en ningun caso surtirá efecto sino desde su fecha.

Art. 394.

En el caso comprendido en el núm. 6.° del mismo art. 42, empezará á correr el término de los ciento ochenta dias para pedir la anotacion del legado, cuyo derecho estuviere ya adquirido, desde la fecha en que principie á regir esta Ley.

. Art. 395.

Los mandamientos de embargo de que aun no se haya tomado razon en los registros, conforme á lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento civil, no surtirán efecto, en cuanto á tercero, sino desde la fecha de su anotacion, pero sin perjuicio de lo dispuesto en el núm. 2.° del art. 37, y en los artículos 39, 40 y 41, sobre enagenaciones hechas en fraude de acreedores.

Art. 396.

Desde la publicacion de esta Ley, no se admitirá en los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales, en los Consejos y en las Oficinas del Gobierno, ningun documento ó escritura de que no se haya tomado razon en el Registro, si por él se constituyeren, trasmitieren, reconocieren, modificaren ó estinguieren derechos sujetos á inscripcion, segun la misma Ley.

Art. 397.

El propietario que careciere de título de dominio escrito, deberá inscribir su derecho justificando préviamente su posesion ante el Juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del Promotor fiscal, si tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario ó la de los demás partícipes en el dominio, si pretendiere inscribir un derecho real.

Si los bienes estuvieren situados en pueblo ó término donde no resida el Juez de primera instancia, podrá hacerse dicha in-

formacion ante el Juez de paz respectivo, con audiencia del Síndico del Ayuntamiento, en todos los casos en que deberia ser oido el Promotor fiscal.

La intervencion del Promotor ó del Síndico se limitará á procurar que se guarden en el espediente las formas de la ley.

ART. 398.

El escrito en que se pida la admision de la informacion de que trata el artículo anterior espresará:

1.° La naturaleza, situacion, medida superficial, linderos, nombre, número y cargas reales de la finca, cuya posesion se trate de acreditar.

2.° La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de cuya posesion se trate, y la naturaleza, situacion, linderos, nombre y número de la finca sobre la cual estuviere aquel impuesto.

3.° El nombre y apellido de la persona de quien se haya adquirido el inmueble ó derecho.

4.° El tiempo que se llevare de posesion.

5.° La circunstancia de no existir título escrito ó de no ser fácil hallarlo, en el caso de que exista.

ART. 399.

La informacion prevenida en el art. 397 se verificará con dos ó mas testigos vecinos propietarios del pueblo ó término en que estuvieren situados los bienes.

ART. 400.

Los testigos de que trata el artículo anterior justificarán tener las calidades en él referidas, presentando los documentos que las acrediten.

Contraerán sus declaraciones al hecho de poseer los bienes en nombre propio el que promueva el espediente, y al tiempo que haya durado la posesion y serán responsables de los perjuicios indebidos que puedan causar con la inexactitud de sus deposiciones.

Art. 401.

El que trate de inscribir su posesion, presentará tambien el recibo del último trimestre de contribucion territorial que haya satisfecho.

Si no hubiere pagado ninguna por ser su adquisicion reciente, se dará conocimiento del espediente á la persona de quien proceda el inmueble ó á sus herederos, á fin de que manifiesten si tienen algo que oponer á su inscripcion.

Si el que la solicita fuere heredero del anterior poseedor, presentará el último recibo de contribucion que este haya satisfecho.

Art. 402.

Si el partícipe en la propiedad ó en los derechos sobre una finca que deba ser citado, estuviere ausente, el Juez le señalará para comparecer por sí ó por medio de apoderado, el término que juzgue necesario segun la distancia.

Si se ignorare su paradero, ó si trascurrido dicho término no compareciere el citado, se aprobará el espediente y mandará hacer la inscripcion del derecho, sin perjuicio del que corresponda á dicho partícipe, espresándose que este no ha sido oido en la informacion.

La inscripcion, en tal caso, espresará tambien dichas circunstancias.

Art. 403.

Cualquiera que se crea con derecho á los bienes cuya inscripcion se solicite, mediante informacion de posesion, podrá alegarlo ante el Juez competente en juicio ordinario.

La interposicion de esta demanda y su inscripcion en el Registro suspenderán el curso del espediente de informacion ó la inscripcion del mismo, si estuviere ya concluido y aprobado.

Art. 404.

Siendo suficiente la informacion practicada en la forma prevenida en los anteriores artículos, y no habiendo oposicion de parte legítima, ó siendo desestimada la que se hubiere hecho, el Juez aprobará el espediente y mandará estender en el Registro la inscripcion solicitada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho.

Art. 405.

El poseedor que haya obtenido la providencia espresada en el artículo anterior, presentará en el Registro el espediente original, que deberá habérsele entregado para este efecto, y solicitará en su virtud la inscripcion correspondiente.

Art. 406.

La inscripcion que se haga espresará todas las circunstancias referidas en el art. 398, y ademas los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de sus declaraciones, el de las demas diligencias practicadas en el espediente, la opinion del Ministerio fiscal, y las circunstancias peculiares de la inscripcion, segun su especie, en cuanto constaren del mismo espediente.

Art. 407.

Los Registradores antes de inscribir alguna finca ó derecho en virtud de informaciones, examinarán cuidadosamente el Registro, para averiguar si hay en él algun asiento relativo al mismo inmueble, que pueda quedar total ó parcialmente cancelado por consecuencia de la nueva inscripcion. Si hallaren algun asiento de adquisicion de dominio no cancelado que esté en contradiccion con el hecho de la posesion justificada, suspenderán la inscripcion, harán una anotacion preventiva, y remitirán copia de dicho asiento al Juez que haya aprobado la informacion.

El Juez, en su vista, comunicará el espediente á la persona que

por dicho asiento pueda tener algun derecho sobre el inmueble, y con su audiencia, confirmará ó revocará el auto de aprobacion, dando conocimiento en todo caso de la providencia que recayere al Registrador, á fin de que, en su vista, lleve á efecto la inscripcion ó cancele la anotacion preventiva.

Si el Registrador hallare algun asiento de censo, hipoteca ó cualquier derecho real, impuesto sobre la finca que ha de ser inscrita, y no cancelado, lo mencionará en la inscripcion que estendiere.

Art. 408.

La inscripcion hecha en virtud de justificacion de posesion perjudicará ó favorecerá á tercero desde su fecha, y solamente en cuanto á los efectos que atribuyen las leyes á la mera posesion.

Art. 409.

La inscripcion de posesion no perjudicará en ningun caso al que tenga mejor derecho á la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito.

Entre las partes surtirá su efecto la posesion desde que deba producirlo, conforme al derecho comun.

Art. 410.

Lo dispuesto en los anteriores artículos sobre las inscripciones de posesion no será aplicable al derecho hipotecario, el cual no podrá inscribirse sino mediante la presentacion del título escrito.

TITULO XV.

DE LOS LIBROS DE REGISTRO ANTERIORES A ESTA LEY Y SU RELACION CON LOS NUEVOS.

Art. 411.

Todos los libros de Registro existentes en las Contadurías de hipotecas á la publicacion de esta Ley, se cerrarán en el estado en que se hallen el dia que señale el Gobierno para la toma de posesion de los nuevos Registradores.

Art. 412.

Los libros espresados en el artículo anterior, se cerrarán con las siguientes formalidades:

1.ª Asistirán personalmente á la diligencia, el Juez de primera instancia del partido ó el Decano donde hubiere mas de uno, el Registrador nombrado, y el Contador saliente.

Cuando recayere en este último el nombramiento de Registrador, asistirá tambien el Promotor fiscal ó el Decano de los Promotores fiscales, si hubiere mas de uno.

2.ª El Registrador y el Contador ó el Promotor fiscal en su caso, pondrán á continuacion del último asiento estendido en cada libro, una certificacion en que conste:

1.° Cuál es el último asiento.

2.° El número total de fólios que contenga el libro.

3.° Cuántos de estos fólios resultan escritos, y cuántos en blanco.

4.° El número de hojas que hubiere con claros entre unos y otros asientos, ó no acabadas de llenar, ó espresion de no hallarse ninguna de dichas circunstancias.

5.° El número de asientos que hubiere en cada una de dichas hojas.

3.ª Las hojas en blanco y los claros que se hallen en las escritas, se inutilizarán de modo que no se pueda volver á hacer en ellas ningun asiento.

4.ª Los libros de índices se cerrarán, poniendo el Registrador nombrado, ó el Promotor en su caso, á continuacion del último asiento hecho por el Contador saliente, una certificacion espresiva de las circunstancias comprendidas en los números 1.º, 2.º y 3.º de la regla 2.ª, inutilizando las hojas en blanco y los claros, conforme á lo dispuesto en la regla anterior.

5.ª El Juez de primera instancia sellará con el sello del Juzgado todas las hojas escritas, y dictará un auto, aprobando la diligencia que se escribirá á continuacion de la certificacion del Registrador, Contador ó Promotor fiscal, si hubiere concurrido al acto.

Art. 413.

Los Registradores, despues de cumplir lo que previene la regla 4.ª del artículo anterior, examinarán los índices existentes en los Registros actuales, y si los hallaren incompletos ó inexactos, podrán formar otros nuevos en la forma prescrita en esta Ley.

Art. 414.

Al márgen de toda inscripcion estendida en los libros antiguos, que despues de cerrados se cancele en los libros nuevos, se pondrá una nota, espresando dicha cancelacion, y el libro y fólio en que se halle.

Art. 415.

En toda inscripcion, anotacion preventiva ó cancelacion que se haga en los nuevos libros de finca ó derecho inscrito bajo cualquier concepto en los libros antiguos, se citará el número, fólio, y nombre del libro en que se halle dicho asiento.

Art. 416.

Los asientos que se hagan en los nuevos índices, relativos á fincas ó derechos inscritos en los libros antiguos, contendrán la cita espresada en el artículo anterior, ademas de la correspondiente á los libros nuevos.

ARANCEL de los honorarios que devengarán los Registradores.

	Rs. vn.	Cénts.
1.° Por el exámen y asiento de presentacion de cualquier título cuya inscripcion, anotacion ó nota marginal se solicite, entendiéndose por un título todos los documentos que deban dar lugar á un solo asiento de presentacion..................................	2	»
2.° Por cada línea de inscripcion ó anotacion de veinte y cuatro sílabas por lo menos, que se haga en el Registro de la propiedad ó en el de las hipotecas por órden de fechas y no sea de las trasladadas de los anteriores Registros..................................	»	40
3.° Si los títulos que deba examinar el Registrador pasaren de veinte fólios, cobrará además por cada fólio que escediere..................................	»	10
4.° Por cada línea de igual número de sílabas de inscripcion trasladada de dichos Registros antiguos á los nuevos..................................	»	10
5.° Por cada asiento de referencia de hipoteca que se haga en el Registro de la propiedad, con remision al principal correspondiente en el Registro de las hipotecas.	1	»
6.° Por cada nota marginal que sea consecuencia de otra inscripcion relativa á la misma finca, hecha al mismo tiempo, y por la cual se paguen honorarios..........	1	»
7.° Por la nota marginal que no estuviere comprendida en el número anterior..................................	4	»
8.° Por la diligencia de ratificacion de los interesados en alguna inscripcion ó anotacion preventiva que deba hacerse ó cancelarse por solicitud directa al Registrador.	6	»
9.° Por la nota que deba ponerse en el título que se devuelve al interesado, espresándose quedar hecha ó suspendida la inscripcion..................................	2	»
10. Por la manifestacion del Registro de la propiedad ó de las hipotecas, por cada finca..................	4	»

	Rs. vn.	Cénts.
11. Por la cancelacion de cualquiera inscripcion ó anotacion preventiva..............................	6	»
12. Por la certificacion literal de asientos de cualquiera clase, por la primera página, esté ó no ocupada íntegramente..	8	»
13. Por cada una de las segunda y posteriores páginas de dichas certificaciones, contándose por cada página veinte y seis líneas de veinte sílabas.............	4	»
14. Por la certificacion en relacion, por cada uno de los asientos de inscripcion, de anotacion preventiva, ó de presentacion pendiente que comprenda...........	6	»
15. Por la certificacion de no existir en el Registro asiento ninguno de los buscados...................	8	»
16. Por la busca en los antiguos Registros para dar las certificaciones de que tratan los tres números anteriores, por cada año cuyos asientos se consulten.......	1	25
17. Por toda inscripcion, anotacion, cancelacion ó nota marginal de un título relativo á finca ó derecho cuyo valor no esceda de 500 reales, comprendiendo el asiento de presentacion, nota marginal y cualquiera otro asiento necesario para que dicho título quede debidamente inscrito..	»	50